

## Suunnittelutarveratkaisu 25/2022

Tekninen lautakunta 29.11.2022 § 163

382/10.03.00.12/2022

### **Hakija:**

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

### **Paikka:**

Kontiolahden kunnan Selkien kylässä sijaitseva tila [REDACTED].  
Tilan pinta-ala on noin 64 193 m<sup>2</sup>.

### **Rakennushanke:**

Noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen autokatoksen/varaston ja noin 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen saunan rakentaminen.

### **Kaavallinen tilanne:**

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa tila kuuluu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mv). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisemiarvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa tila kuuluu kylämäisen asutuksen vyöhykkeelle (atv). Osa-aluemerkinnällä on esitetty maaseudun kylien palvelu- ja asutusrakennetta tukevaa maaseutumaista asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja. Kyläkeskusten alueilla uudet rakennukset on suositeltavaa sijoittaa olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja yhteydet oleviin palveluihin otetaan huomioon. Näin tapahtuvalla rakenteen täydentämisellä tuetaan kylien elinvoimaisuutta.

Yleiskaavassa tila kuuluu myös maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma). Merkinnällä on osoitettu maisema-aluejärjestelmän mietinnössä valtakunnallisesti arvokkaiksi osoitettuja maisema-alueita.

Tila kuuluu Joensuun seudun yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

### **Rakennusjärjestys:**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

### **Rakennuskiellot:**

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

### **Haetut ratkaisut:**

Haetaan suunnittelutarveratkaisua kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

### **Hakijan perustelut:**

Alue kuuluu Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa ma-alueeseen, maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Asuinrakennukset sijoitetaan olemassa oleville nykyisille metsäsaarekkeille. Rakennuspaikalla on

nykyisiä purkukuntoisia rakennuksia, joita pyritään säilyttämään tarkoituksenmukaisesti huomioiden niiden maisemalliset arvot sekä kunto. Yleiskaavaselosteen mukaan erikseen suojeltavia alueita ei ole osoitettuna. Hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä ympäristöllisiä tai alueellisia vaikutuksia.

#### **Naapureiden kuuleminen:**

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Pohjois-Savon ELY-keskus antoi lausuntonsa naapurina. Lausunto käsitellään myöhemmin tässä päätöksessä.

#### **Lausunto:**

Tila on noin 64 193 m<sup>2</sup>:n suuruinen, jossa on neljä purkukuntoista rakennusta. Olemassa olevien rakennusten koot ovat hakijan mukaan 47 k-m<sup>2</sup>, 24 k-m<sup>2</sup>, 16 k-m<sup>2</sup> ja 13 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevat rakennukset muodostavat oman pihapiirin. Hakemus koskee noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon, noin 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autokatos/varaston ja noin 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan rakentamista.

Rakennuspaikalla ei ole voimassa rakennusluvan perusteena käytettävää yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Alue on kunnan rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi. Joensuun seudun yleiskaava tukee hanketta, sillä rakennuspaikka sijaitsee kylämäisen asutuksen vyöhykkeellä. Kyseessä on rakennettu kylämäinen alue, jolle on mahdollista rakentaa lisää asuinpaikkoja myöhemmässä kaavassa. Rakennuspaikalla olevaa lampea ei katsota vesistöksi eikä saunan rakentaminen muodosta uutta rantaa varaavaa rakennuspaikkaa. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikka tukeutuu Selkien ja Joensuun palveluihin. Rakennuspaikalle on valmiit tieyhteydet. Hakijan mukaan alueella sijaitsee ajoneuvoliittymä, jota tullaan käyttämään (merkattu asemapiirrokseseen). Jätehuolto tehdään keräysautoilla jätekatoksesta. Jätevedet käsitellään alueella saostuskaivon sekä maasuodatinkentän avulla. Jätevesien käsittely palvelee niin omakotitalon kuin saunan jätevesien puhdistusta. Hakija mainitsee, että nykyistä ajoneuvoliittymää levennetään näkymäalueen varmistamiseksi. Rakennuspaikan läpi kulkeva tie muodostetaan nykyistä tietä leventämällä sekä kunnostamalla.

Hakemuksesta on pyydetty Pohjois-Savon ELY-keskuksen naapurin lausunto. Lausunnon mukaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa rakennusten sijaintiin. Liittymän haltijan tulee huolehtia liittymän näkemäalueella riittävästä kasvillisuuden poistosta riittävien näkemien varmistamiseksi. Liittymän leventäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön soveltuvaksi vaativat liittymälupaa. Liittymälupa tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto tulee olla hakemuksen liitteenä.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai

kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään saa johtaa vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 200-neliöisen kaksikerroksisen omakotitalon, 100-neliöisen autokatos/varaston ja 30-neliöisen saunan rakentamista ei voida pitää vaikutukseltaan merkittävänä. Hankkeella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

Rakennukset tulee ulkoasultaan sopeuttaa ympäröivään maisemaan.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta myöntää haetun suunnittelutarveluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 2.12.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 2.12.2024

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---