

Poikkeamislupa 3/2023

Tekninen lautakunta 28.02.2023 § 23

71/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2500 m².

Rakennushanke:

Noin 190 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon, noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunan ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 24 k-m².

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Katinsaaren rantakaava vuodelta 1983. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu loma-asuntojen korttelialueelle (RA) sekä rantakaava-alueen ulkopuolelle. Suurin sallittu kerrosluku on 1.

Rantakaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, minkä suurin sallittu kerrosala tarpeellisine taloustiloineen, mitkä voivat olla myös erillisessä rakennuksessa on enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 15 m² käsittävän saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kaavan yleismääräyksen mukaisesti rantakaava-alueelle ei saa tehdä vesikäymälää. Jätevesiä ei saa laskea järveen eikä imeyttää maahan 15 metriä lähempänä rantaviivaa eikä naapurin rajaa. Lahoavat jätteet on kompostoitava.

Vuonna 2012 alueelle on hyväksytty Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu loma-asuntoalueelle (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

RA-merkinnän mukaan kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen loma-asunnon ja rantasaunan sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 3000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 300 k-m², alle 3000 m² rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m² päärakennuksella vähintään 40 metriä, enintään 100 k-m² päärakennuksella vähintään 25 metriä ja enintään 30 k-m² suuruisella saunalla vähintään 15 metriä.

MU-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ranta-alueen ulkopuolella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaalle harjualueelle (ge-1). Rajauksella on likimääräisesti osoitettu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat harjualueet. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota, ettei alueen luonnonarvoja vaaranneta tai heikennetä.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu alueelle, jolle on laadittu asemakaava (rak). Merkinnän mukaan maankäytössä ja rakentamisessa noudatetaan ranta-asemakaavan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä. Yleiskaava on tältä osin informatiivinen, likimääräinen ja ohjeellinen.

Rakennuspaikka kuuluu pohjavesialueelle. Osayleiskaavamerkinnän mukaan pohjavesialueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

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 poikkeamislupaa Katinsaaren rantakaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Haetaan poikkeamislupaa Katinsaaren rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen.

Haetaan poikkeamislupaa Katinsaaren rantakaavan mukaisen saunan kerrosalan ylittämiseen.

Haetaan poikkeamislupaa rakennusten sijoittamiselle Katinsaaren rantakaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusalueen ulkopuolelle ja osayleiskaavan mukaiselle M-alueelle.

Haetaan poikkeamista Katinsaaren rantakaavan kiellosta rakentaa rantakaava-alueelle vesikäymälä.

Hakijan perustelut:

Asuinrakennus ympärivuotiseen käyttöön 5-henkiselle yrittäjäperheelle. Tarve 4:lle makuuhuoneelle ja työhuoneille mahdollistaen etätöiden. Tarve varastotilalle ja autotallille. Saunarakennukseen takkatupa, wc ja pukeutumistilat sekä mahdollisuus väliaikaiseen yöpymiseen. Mahdollistaa käytön yrityksen edustustilana. Alueella on entistä rakennuskantaa ja rakentaminen täydentää alueen rakentamista. Rakennusten osoitettu sijainti parantaa tontin käytettävyyttä eikä johda liian tiiviiseen rakentamiseen. Rakennusten sijoittelu on sopivin maisemallisesti. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu maastonmuodot ja vähäinen muokkaamisen tarve. Rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä estä luonnonsuojelun tavoitteita.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Poikkeamislupahakemus koskee noin 190 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunan ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista rantakaavassa osoitetulle loma-

asuntojen korttelialueelle (RA). Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan vanha sauna ja varasto (yhteensä 24 k-m²).

Uudet rakennukset sijoittuvat joko osittain tai kokonaan kaavan mukaisen RA-alueen ulkopuolelle maastoon liittyvistä syistä. Osayleiskaavassa talousrakennus sijoittuu kokonaan MU-alueelle.

Hakemuksessa poiketaan tontin käyttötarkoituksesta, rantakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (kokonaisrakennusoikeus ja saunan kerrosala), rakennusten sijoittumisesta rakennusalan ulkopuolelle ja rantakaavan mukaisesta kiellosta rakentaa rantakaava-alueelle vesikäymälä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maastonmuotojen ja maiseman vuoksi rakennukset voidaan rakentaa rakennusalueen ulkopuolelle. Asemapiirroksessa on esitetty rakennusalueiden rajat. Talousrakennukselle esitetty paikka sijoittuu niin kauaksi rakennuspaikan eteläpuolisesta rantaviivasta kuin on mahdollista. Talousrakennuksen etäisyys rakennuspaikan eteläpuoliseen rantaviivaan tulisi olla 40 metriä. Asuinrakennuksen rakennusalue sijoittuu osittain kaavan mukaisella rakennusalueella ja osittain sen ulkopuolella. Maastonmuotojen vuoksi asuinrakennus on mahdollista rakentaa kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle. Rakennukset on esitetty niille parhaiten osoitetuille paikoille, jolloin hankkeesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myöskään omakotitalon rakentaminen loma-asuntojen korttelialueelle ei aiheuta em. haittoja, sillä naapuritontilla on myös ympärivuotista asumista.

Alueelle on rantakaavan jälkeen, vuonna 2012 laadittu Kunnasniemen osayleiskaava, jonka mukaan hakijatontin saunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m² ja rakennusoikeus enintään noin 250 k-m². Osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen tuleva rakentaminen, jonka takia rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen ja haettu saunan koko eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaalle harjualueelle, jonka vuoksi ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota, ettei alueen luonnonarvoja vaaranneta tai heikennetä. Voimakasta tontin muokkaamista tulee välttää. Tämän vuoksi on perusteltua, että uudet rakennukset rakennetaan niille osoitetuille paikoille. Myös vesikäymälän rakentaminen on mahdollista, sillä alueella on valmiit vesijohto- ja viemäriverkostot. Asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikka on liitettävissä vesijohto- ja viemäriverkostoon täysin hakijatontin sisäpuolella ilman, että em. verkostot kulkevat naapuritontin läpi. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Maastoa pyritään muokkaamaan mahdollisimman vähän. Rakentaminen ei ole merkittävää, sillä myöhemmin laaditussa osayleiskaavassa on annettu rakennusoikeutta 250 k-m². Maisemalliset

vaikutukset jäävät vähäisiksi. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vuonna 2022 kuntaan on hyväksytty maapoliittinen ohjelma, jossa on annettu periaatteet käyttötarkoituksen muutoksiin rannalla (sis. omakotitalon rakentamisen loma-asuntoalueelle). Ohjelman mukaisesti tällaista poikkeamislupaa tarkasteltaessa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- alueen taajamoitumispaine (asemakaavoituksen tarpeellisuus)
- rakennuspaikan sopivuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille
- rakennuspaikan infrastruktuuri: ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkoston liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m² ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen

Tämän hakemuksen mukainen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ei tällä hetkellä aiheuta taajamoitumispainetta. Rakentamisen myötä kyseessä on kaava-alueen toinen ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus.

Sijainniltaan rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Joensuun ja Lehmon palveluihin. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys sekä tontti on liitettävissä vesi- ja viemäriverkoston.

Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa omakotitalon rakentamiselle loma-asuntoalueelle. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottaen huomioon maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset.

Rakennuspaikka ei pinta-alaltaan täytä maapoliittisen ohjelman vaatimusta ympärivuotisen rantarakennuspaikan koosta. Koska tontti on liitettävissä vesi- ja viemäriverkoston, voidaan tonttikoosta joustaa alaspäin.

Rakennus tulee rakentaa ottamalla huomioon rakennuksen tekniset vaatimukset ympärivuotista asumista varten.

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 poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa

Sovelletut lainkohdat:
MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 3.3.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 3.3.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
