

Poikkeamislupa 4/2023

Tekninen lautakunta 28.03.2023 § 38

98/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 4400 m². Koko tilan pinta-ala on noin 38 770 m².

Rakennushanke:

Noin 108 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kontioniemen osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu asemakaava-alueen ulkopuolella olevalle pientalovaltaiselle asuinalueelle (AO-1). Merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pientaloasumiseen. Kullekin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia erillisiä tai kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusoikeus on enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 k-m². Etäisyyden keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla asuinrakennuksella vähintään 30 metriä ja saunarakennuksella vähintään 15 metriä. Luku merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaitsee tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Pv-merkinnän mukaan alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesien imeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 2 luvun 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) vastaisia seurauksia. Lisäksi alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain 3 luku (luvanvaraiset vesitaloushankkeet).

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 kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen. Uusi noin 108 k-m²:n suuruisen talousrakennus rakennetaan noin 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Hakijan perustelut:

Tarkoitus on rakentaa varastorakennus harrastus- ja käyttötavaroiden varastointia/säilytystä varten. Rakentaminen ei ole merkittävää, joten ei aiheuta haittaa MRL 171 §:n mukaisiin poikkeamisen edellytyksiin.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Kyseessä on olemassa oleva noin 4400 m²:n suuruinen asuinrakennuspaikka, jonka kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m². Tällä hetkellä rakennuspaikalle on rakennettu yhteensä 479 k-m². Poikkeamista haetaan uuden noin 108 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle, jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy. Uusi talousrakennus rakennetaan lähimmillään 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Kiinteistölle ei rakenneta uutta asuinrakennusta vaan tätä palvelua talousrakennus. Suunniteltu rakentaminen ja rakennusoikeuden ylitys sekä talousrakennuksen sijoittuminen 4 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta ei aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseisellä rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka vaarantuisivat uuden talousrakennuksen rakentamisella, rakennusoikeuden ylityksellä tai talousrakennuksen sijoittamisella.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Talousrakennuksen myötä ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi talousrakennus sijoitetaan mahdollisimman kauas rannasta, jolloin maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Rakentamisen ei katsota olevan myöskään merkittävää rakentamista. Hanke ei aiheuta em. haittoja

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 mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa
Naapureiden kuulemiset 65 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 31.3.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 31.3.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
