

Poikkeamislupa 5/2023

Tekninen lautakunta 25.04.2023 § 54

118/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Paiholan kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 ha.

Rakennushanke:

Noin 148 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon ja noin 72 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen tallirakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa suunniteltu rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen alueelle (AO) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). AO-merkinnän mukaan alueelle saa sijoittaa enintään 2-kerroksisia asuinrakennuksia. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 350 m². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Asuinrakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä ja enintään 25 m²:n suuruisen rantasaunan vähintään 15 metriä rannasta. Viemäriverkoston piirissä olevilla yli 1 hehtaarin tonteille sallitaan myös paritalot. Kyseessä on kaavan mukainen uusi asuinrakennuspaikka.

Lisäksi suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee kaavaan merkityn kiinteän muinaisjäännöksen läheisyydessä.

AO-alueen läpi kulkee PKS:n Kontiolahti-Kuurna 110 kV johto.

Rakennuspaikan halki kulkee pohjaveden muodostumisalueen raja.

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 uuden omakotitalon sijoittamiselle kaavan mukaiselle MY-alueelle, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti hevoset on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle lähimmästä hajusta häiriintyvistä kohteesta. Hevoset sijoittuvat lähimmillään noin 45,6 metrin etäisyydelle rakennuspaikan itäpuolisen naapurin asuinrakennuksesta.

Hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista Pielisjoen rantaosayleiskaavasta Kupluskylä-Kuurna. Rantaosayleiskaavaan on merkitty AO-rakennuspaikka. PKS:n voimalinja rajoittaa rakentamista niin, että rakennus tulisi sijoittaa tien

läheisyyteen maiseman ja asumisen kannalta epäedulliseen kohtaan. Poikkeamislupaa haetaan tallirakennukselle ja asuinrakennukselle. Rakennukset on suunniteltu asemapiirroksen niin, että tallirakennus sijoittuu AO-rakennuspaikalle ja asuinrakennus suojaisampaan paikkaan MY-alueelle.

Tallirakennus on 72 m², lämpöeristetty, josta pihaton osuus noin 30 m², varuste- ja hoitotila n. 40 m². Avokatos rakennuksen sivulla on noin 60 m².

Naapureiden kuuleminen:

Hakija ja kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Yksi naapuri haluaa tulla kuulluksi uudelleen rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikan itäpuolinen naapuri on antanut kirjallisen suostumuksen sijoittaa hevoset alle 100 metrin etäisyydelle asuinpaikastaan.

Lausunto:

Hakemus koskee noin 148 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon rakentamista kaavan mukaiselle MY-alueelle ja noin 72 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen tallirakennuksen rakentamista kaavan mukaiselle AO-alueelle. Hevoset tulevat lähimmillään sijaitsemaan noin 45,6 metrin etäisyydellä rakennuspaikan itäpuolisen naapurin asuinrakennuksesta. Naapuri on antanut kirjallisen suostumuksen. Rakennuspaikalle Rakennuspaikalle rakennetaan lisäksi hevosille tarkoitettu aidattu ratsastuskenttä sekä aidattu tarha. Omakotitalo sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavan mukaisen AO-alueen läpi kulkee 110 kV voimajohto, joka rajoittaa kyseiselle alueelle rakentamista huomattavasti. Tämän takia on perusteltua sijoittaa uusi omakotitalo AO-alueen viereen kaavan mukaiselle MY-alueelle ilman, että hanke aiheuttaa em. haittoja.

Koska alueen läpi kulkee 110 kV voimajohto, on hankkeesta pyydetty PKS:n lausunto. Lausunnon mukaan asuinrakennus ja talli on mahdollista sijoittaa PKS:lle toimitetun asemapiirroksen mukaisesti. Rakentamisessa täytyy noudattaa lausunnon mukaisia ohjeistuksia.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, jonka takia hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto. Lausunnon mukaan kyseessä on varhaismetallikautinen asuinpaikka, joka on paikannettu maastossa Pohjois-Karjalan museon suorittamassa Kontiolahden arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2003. Museo on tutustunut hankkeeseen ja toteaa, ettei rakentaminen kiinteistöllä tule vaarantamaan varhaismetallikautista asuinpaikkaa. Hankkeesta ei aiheudu em. haittoja.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Asuinrakennuksen rakentaminen kaavan mukaiselle MY-alueelle ja hevosten sijoittaminen kaavan mukaiselle AO- ja MY-alueelle ei aiheuta em. haittoja. Kontiolahden kunnan ympäristöpäällikön mukaan alueelle voidaan

sijoittaa muutama hevonen ilman, että siitä aiheutuu haittaa ympäristölle. Rakennusoikeutta ei ylitetä ja rakentaminen on soveltuvaa ympäristöön. Rakentaminen ei ole merkittävää eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

██████████ tiekunta antaa luvan rakentaa liittymän tilasta ██████████ ostetulle määrälalle. Liittymä täytyy rakentaa riittävän suureksi mm. kuorma-autoliikennettä varten, eikä sen sijainti saa aiheuttaa haittaa muille ██████████ liikkuville. Suunniteltu tien/liittymän paikka vaikuttaa sopivalta, eikä pitäisi aiheuttaa liikenneturvallisuusongelmia.

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
Naapureiden kuulemiset 130 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 28.4.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 28.4.2025

Päätös:

Merkittiin, että Matti Varis ilmoitti olevansa asiassa esteellinen (syy: osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjan tämän asian osalta tarkastaa Juha Pakarinen.

Ehdotus hyväksyttiin.
