

Poikkeamislupa 6/2023

Tekninen lautakunta 25.04.2023 § 55

133/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2400 m².

Rakennushanke:

Noin 150 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon ja noin 50 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatos/varaston rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 73 k-m²:n suuruisen vanha loma-asunto.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kontioniemen osayleiskaava. Kaavassa kiinteistö kuuluu asemakaava-alueen ulkopuolella olevalle pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-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 määrittämistä 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.

Kiinteistö kuuluu myös tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv). 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 uuden omakotitalon sijoittamiselle 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakijan perustelut:

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämistä rantaviivasta tulee olemaan 17 metriä. Tonttikiinteistö on muodoltaan kapea ja kaavassa määritetty etäisyys 30 metriä keskivedenkorkeuden määrittämistä rantaviivasta ei täyty. Haetaan poikkeusta rakentaa 17 metriä rantaviivasta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Eräs naapuri toivoo, että rakennettavat rakennukset sijoitetaan mahdollisimman rakentamisalueen vasempaan laitaan. Näin rakennukset sijoittuisivat mahdollisimman keskelle tonttia, myös mahdollista ko. naapuritontin jatkorakentamista huomioiden. Naapuri toivoo, että rakennukset sijoitetaan rakennusalaan nähden tasapuolisesti molempien rajanaapureiden suhteen. Lisäksi naapuri muistuttaa ottamaan huomioon heidän hyvävetisen kaivonsa.

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja noin 50 k-m²:n suuruisen autokatos/varaston rakentamista olemassa olevalle rakennuspaikalle, noin 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 73 k-m²:n suuruinen loma-asunto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavan mukaan asuinrakennuksen saa sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hakija hakee rakennuksen sijoittamista 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Uusi omakotitalo on kuitenkin mahdollista sijoittaa 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Uusi omakotitalo on sijoitettava niin kauas rantaviivasta kuin on mahdollista eli tässä tapauksessa 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tästä ei aiheudu em. haittoja, sillä kiinteistön kapeuden vuoksi on perusteltua poiketa kaavan mukaisesta etäisyydestä rantaviivaan.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseessä olevalla rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeessa ei ylitetä kaavan sallimaa rakennusoikeutta. Uusi päärakennus rakennetaan hieman kauemmaksi kuin olemassa oleva lomarakennus, jolloin maisemalliset vaikutukset järveltä päin katsottuna jäävät vähäisiksi. Asuinrakennus sijoitetaan kiinteistöllä niin kauaksi rantaviivasta kuin se käytännössä tontin vähäisestä syvyydestä johtuen on mahdollista. Uusi rakennus on liitettävissä alueen vesi- ja viemäriverkostoon. 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 ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa

Sovelletut lainkohdat:
MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 28.4.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 28.4.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
