

Poikkeamislupa 7/2023

Tekninen lautakunta 20.06.2023 § 85

190/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan luvalla. Kunta on maanomistajana.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva vuokrattava alue kiinteistöstä [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 120 m².

Rakennushanke:

Noin 36 metriä korkean telecom-maston ja noin 9 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen laitetalan rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Lehmon eteläisen osan asemakaavan laajennus urheilukeskuksen ympäristössä. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu ulkoilupainetta ja joille on tarkoitus sijoittaa ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkuja tai ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen. Ulkoilun ohjaamistarvetta maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla on lähinnä suurten taajamien ympäristössä.

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 noin 36 metriä korkean vapaasti seisovan pylväsmaston (ei haruksia) ja siihen liittyvän noin 9 k-m²:n suuruisen laitetalan rakentamiselle MU-alueelle.

Hakijan perustelut:

Kaavoissa ei ole osoitettua mastopaikkaa tai muuta radioteknisesti tai ympäristöllisesti sopivaa paikkaa tukiasemalle (masto ja laitetalan). Haettu tukiasemapaikka parantaa kuuluvuuksia ja verkon kapasiteettia. Alueella on todennettu verkon kuuluvuus- ja kapasiteetti-ongelmia. Olemassa olevista lähitukiasemista ei saada tarvealueelle laadukasta mobiiliverkkopeittoa (maastoestein; korkea rinne ja jo käytetyn kapasiteetin vuoksi). Masto on osa digitaalista infraa ja yleishyödyllistä rakentamista. Eduskunta on nähnyt telepalvelut tarpeelliseksi ja huomionnut ne (2014/2015) voimaan tullessa laissa: Tietoyhteiskuntakaarilak. Poikkeamiselle on erityiset syyt (sähköisen viestinnän palveluiden yhteiskunnalliset tarpeet ja mobiiliverkon laatu ja kapasiteetti alueella).

Huoltotie mastolle tehdään [REDACTED] ja osittain olemassa olevaa uraa pitkin, joten puustoa ei em. osalta tarvitse juurikaan poistaa. Huoltotien

alku on uutta reittiä, mutta linjattu mahdollisimman paljon luonnon aukkoja hyödyntäen. Huoltokäyntejä tukiasemalle tehdään vain muutamia kertoja vuodessa, joten hanke ei estä olemassa olevan ulkoilu-uran käyttöä. ■■■■■ alkuun voidaan asentaa hakijan toimesta puomi, mikäli luvittaja katsoo sen tarpeelliseksi. Hanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä alueella (pienialainen rakennushanke ja -alue: 8,7 m² ja 5x5m perust.). Hanke ei vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista alueella: ympäristössä voi liikkua kuten ennenkin.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapurikiinteistöllä toimiva yritys huomautti, että kyseinen hanke ei saa vaikuttaa millään tavalla heidän toimintaansa.

Lausunto:

Hakemus koskee noin 36 metriä korkean telecom-maston ja siihen liittyvän noin 9 k-m²:n suuruisen laitetalan rakentamista. Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan mukaisella MU-alueella. Alueella on ulkoilureittejä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunniteltu mastopaikka sijoittuu Lehmon urheilukeskuksen vieressä olevalle harjulle. Rakentaminen on sopivaa alueella, sillä mahdollisessa myöhemmässä asemakaavan päivittämisessä kyseistä aluetta ei voida osoittaa asumiseen vaan alue tulee säilymään virkistyskäytössä. Lisäksi rakennuspaikka on maakuntakaava 2040:n mukaisella virkistysalueella. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan maston rakentamisella ei ole mainittavaa vaikutusta kyseisen virkistysalueen käytettävyyteen tarkoitukseensa. Maston rakentamisella ei vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista. Hankkeen ei voida siis katsoa haittaavan kaavoitusta. Mastolle tehdään huoltotie ■■■■■ kautta.

Lisäksi hankealue on pieni, joten hankkeella ei ole vaikutuksia alueen virkistyskäytölle. Sijoittelussa on huomioitu alueella kulkevat reitistöt. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lähimmät asumiskäytössä olevat rakennukset sijoittuvat noin 140 metrin etäisyydelle suunnitellusta rakennuspaikasta.

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

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeesta on kysytty kunnan vapaa-aikapalvelujen lausunto. Lausunnossa otetaan kantaa siihen, että monipuoliset luontoliikuntamahdollisuudet ovat keskeinen osa Kontiolahden veto- ja pitovoimaa. Luontoliikunnan terveysvaikutukset ovat tutkitusti kiistattomat, ja terveysvaikutus on sitä merkitsevämpi mitä vähemmän luontoympäristössä on rakennuksia ja rakennelmia.

Lausunnossa otetaan esille, että suunniteltu masto sijoittuu Lehmonharjun länsiosan korkeimmalle kohdalle, missä kulkee yhteistyössä Joensuun kaupungin kanssa vuosina 2021–2022 rakennettu Harjupolut-polkuverkosto. Polkujen rakentamiseen on saatu

avustusta Uudenmaan ELY-keskukselta. Maston ja sen vaatiman huoltotien sijoittuminen keskelle juuri rakennettua polkuverkostoa katkaisee luontokokemuksen ja muuttaa maisemaa rakennetun ympäristön suuntaan. Vapaa-aikapalvelut esittävät, että Digita Oy:n masto ja laiteteila sijoitetaan lännemmäksi ja lähemmäksi Hotelli Julien päärakennusta. Näin laiteteila ei tule keskelle luontoreitistöä, ja huoltoon voitaisiin hyödyntää Julielle kulkevaa, olemassa olevaa tiestöä. Vaihtoehtoisesti mastolle ja laitetilalle tulisi etsiä sijoituspaikka jostakin muualta.

Telecom-maston ja laitetilän maisemallisia vaikutuksia hakija on esitellyt havainnekuvin. Hakija on hakemuksen yhteydessä esittänyt erillisen liitteen hankkeen vaikutuksista maisemaan, ympäristöön ja naapureihin, hankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista sekä muista lähellä olevista mastoista. Suurimmat maisemalliset vaikutukset ovat Lehmon urheilukeskuksen alueelle sekä hotelli Julien paikoitusalueelle. Puusto maisemoi maston tyven ja laitetilän hyvin. Metsässä on valmis luonnonaukko maston suunnitellulle kohdalle. Masto sijoitetaan ulkoilureittien ulkopuolelle siten, että reittien käyttö ei esty. Maston ympäristöhaitat ovat lähinnä visuaalisia, eivät kuitenkaan merkittäviä. Maston paikka on katsottu yhdessä hakijan ja kunnan kaavoituksen kanssa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa ympäristöön ja maisemaan. Sijoittelussa on huomioitu alueella kulkevat reitistöt.

Masto suunnitellaan huomioiden maston lujuustekniset lähtökohdat sekä mahdolliset jäävaarat. Yhteenvedona voidaan todeta, että määräysten mukaisesti toteutettuna hanke ei ole vaaraksi ihmisille eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeesta on pyydetty Fintrafficin lentoestelausunto. Lausunnon mukaan hankkeella ei ole vaikutuksia lentoasemien EASA-ilmailumääräyksen mukaisiin korkeusrajoituspintoihin. Hankkeella ei ole vaikutuksia korkeudella 160.0 m MSL Fintraffic ANS ylläpitämiin mittarilentomenetelmiin lähtömenetelmien ja julkaistujen minimikorkeuksien osalta. Lausunnossa vielä todetaan, että hankkeen valmistumisesta, madaltamisesta, poistamisesta ja ylläpitäjän vaihtumisesta on annettava erillinen ilmoitus Fintrafficille. Maston korottaminen tai sijaintipaikan muuttaminen edellyttää uutta lentoestelausuntoa. Lupaa esteen asettamiseksi tulee hakea Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

Traficom on myöntänyt lentoesteluvan seuraavin ehdoin:

- jos estettä ei ole pystytetty 3.5.2025 mennessä, lupa raukeaa
- esteen korottaminen tai sijaintipaikan muuttaminen edellyttää uutta lentoestelausuntoa ja lentoestelupaa
- esteen valmistumisesta, madaltamisesta, poistamisesta ja ylläpitäjän vaihtumisesta on annettava erillinen ilmoitus Fintraffic Lennonvarmistus Oy:lle.

Hakijan ja Kontiolahden kunnan välisessä maanvuokrasopimuksessa määritellään noin 120 m²:n suuruinen maa-alue, jolla hanke toteutetaan. Sopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus rakentaa kustannuksellaan vuokrattavalle alueelle johtava noin 5 metriä leveä kulkuväylä. Maston rakentaminen ja huoltotyöt tulee toteuttaa rakennetun kulkuväylän kautta. Kulkuväylän käytön yhteydessä on huolehditava ulkoilureitillä liikkujien riittävästä turvallisuudesta esim. varoitusvaloilla varustetuin liikennemerkein. Kulkuväylän alkupäähän, varteen, on asennettava puomi.

Poikkeamislupa myönnetään ehdollisena. Poikkeamisluvan myöntäminen edellyttää, että vuokrasopimus saa lainvoiman.

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. Poikkeamislupa raukeaa, jos hakijan ja kunnan välinen vuokrasopimus ei saa lainvoimaa.

Valvontamaksu 465 euroa

Naapureiden kuuleminen 300 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 22.6.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 22.6.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
