

## Poikkeamislupa 8/2023

Tekninen lautakunta 20.06.2023 § 86

185/10.03.00.01/2023

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Jakokosken kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 15 382 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 220 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon ja noin 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikalla olemassa oleva jurttä joko siirretään hakijan omistamalle toiselle kiinteistölle, siirretään ko. rakennuspaikan sisällä tai puretaan.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Jakokosken osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen asuinalueelle (AO) ja osittain maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA). AO-merkinnän mukaan kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5000 m<sup>2</sup> tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m<sup>2</sup> ja alle 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m<sup>2</sup> päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m<sup>2</sup> päärakennuksella 25 m ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisella saunalla vähintään 15 metriä. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on kiinteistöjen liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon.

MA-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä osoitetut avoimet viljelymaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurimaiseman rungon. Alueilla ei ole rakennusoikeutta. Kaavasuositus: Peltojen avoimina säilyttämisen tukeminen ja mahdolliset ympäristöhoitotoimenpiteet ovat erityisesti näillä alueilla perusteltuja.

Rakennuspaikalla on kaavan mukainen suojeltava kohde (SR1). Kyseessä on merkinnän mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maiseman kuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Kaavamääräys: Alueella olevia rakennuksia ja rakenteita ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu.

Rakennuspaikka kuuluu myös kaavan mukaiselle kulttuurimaisema-alueelle (km). Merkinnällä on likimääräisesti rajattu maisemallisesti arvokkaita ja/tai historiallisesti merkittäviä kulttuurimaisemakokonaisuuksia. Kaavamääräys: Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta alueen luonto- ja kulttuuriympäristöön. Avoimille peltoalueille rakentamista tulee välttää. Uudet rakennukset tulee sijoittaa kulttuurimaiseman ehdoilla, sitä täydentäen tai olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen. Pihapuina ja puukujissa tulee suosia ympäristössä olevia

perinteisiä lajeja. Myös muita maisemakuvassa vaikuttavia tekijöitä, kuten kiviröykkiöitä, vanhoja teitä, puukujia, avo-ojia, pientareita, latoja sekä muita rakennelmia tulee säilyttää.

Rakennuspaikan läheltä kulkee sähköjohto. Kaavamerkinnän mukaan alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa 20 kV sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle. Alueen verkonrakentamisessa käytetään ilmajohtoja ja pylväsmuuntamoita, jotka tarvitsevat seuraavat varaukset: johtoalueen leveys 10 m (5 metriä johdon molemmin puolin) ja muuntamon suoja-alueen säde on 15 metriä.

#### **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 mukaiselle rakennusoikeuden ylitykselle, AO-alueelle osoitettujen asuntojen lukumäärän ylitykselle ja rakentamiselle osittain kaavan mukaiselle MA-alueelle.

#### **Hakijan perustelut:**

Suunnittelukohteen AO-rakennuspaikka on merkitty Jakokosken osayleiskaavassa (2013) suojeltavaksi rakennukseksi (SR1). Osayleiskaavan mukainen AO-rajaus pitää kiinteistöllä sisällään käytännössä vain olevat suojelukohteen rakennukset. Uudisrakentamista ei ole mahdollista sijoittaa AO-alueen sisäpuolelle.

Tontin olevat rakennukset on tarkoitus säilyttää. Jotta uudisrakentaminen olisi mahdollista, on osa uudisrakentamisesta sijoitettava osittain maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) puolelle. Ylitys on vähäinen ja sijainniltaan toisarvoinen. Uudisrakentaminen jää olevan pihapiirin taakse maisemallisesti alisteiseen osaan.

Uudisrakennushankkeella on tarkoitus edistää suojelukohteen kunnostamista ja käyttöä siten, ettei rakennusten kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmellu. AO-paikan rakennusoikeus ylittyy, koska suojellun pihapiirin olevat rakennukset säilytetään. Hanke edistää osayleiskaavan mukaisia suojelutavoitteita.

Tieyhteys on olemassa. Kohde liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan (jäte- ja käyttövesi).

#### **Naapureiden kuuleminen:**

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

#### **Lausunto:**

Poikkeamislupahakemus koskee noin 220 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista. Poikkeamista haetaan kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykselle, toisen asuinrakennuksen rakentamiselle ja rakentamiselle osittain kaavan mukaiselle MA-alueelle. Rakennuspaikalla on suojeltava kohde ja

rakennuspaikka sijoittuu kulttuurimaisema-alueelle. Rakennuspaikalla olemassa oleva jurttu joko siirretään hakijan omistamalle toiselle kiinteistölle, siirretään ko. rakennuspaikan sisällä tai puretaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka pihapiiriin rakennetaan toinen asuinrakennus ja uusi talousrakennus. Rakennuspaikka on suuri, joten rakennusoikeuden ylityksen ei katsota aiheuttavan em. haittoja. Uutta rakennuspaikkaa ei muodosteta. Vaikka uusi asuinrakennus sijoittuu MA-alueelle, hankkeesta ei aiheudu em. haittoja, sillä rakentaminen täydentää olemassa olevaa pihapiiriä ja alueelle jää myös edelleen avointa peltomaisemaa. Rakennuspaikalla olemassa oleva asuinrakennus (SR1) on asuinkelvoton, joten on perusteltua rakentaa rakennuspaikalle toinen asuinrakennus asumiskäyttöön.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka sijoittuu kulttuurimaisema-alueelle. Suunnitelmien mukaisesti uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan pihapiirin yhteyteen täydentäen sitä. Täysin avoimelle peltoalueelle ei rakenneta. Koska rakennuspaikalla sijaitsee suojeltava rakennus, on hankkeesta pyydetty Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto. Museo katsoo positiiviseksi sen, että SR-1 kohteet säilyvät ja tarkoitus on jopa edistää sr-kohteiden kunnostamista ja käyttöä. Lisäksi on huomioitu, että tien varressa on puustoa, joten näkymä tieltä katsottuna ei muutu.

Museo kehottaa kiinnittämään huomiota kaavan km-aluemerkintään ja sen määräyksiin. Rakennusten tulee sopeutua mm. malliltaan, materiaaliltaan, väritykseltään ja mittasuhteiltaan alueen luonto- ja kulttuuriympäristöön. Avoimille peltoalueille rakentamista tulee välttää. Uudet rakennukset on sijoitettava kulttuurimaiseman ehdoilla sitä täydentäen tai olemassa olevien rakennusten yhteyteen.

Museo kiinnitti huomiota siihen, että asemapiirroksesta ei selviä tarkempia tietoja uudisrakennuksista. Uudisrakennusten malleista, materiaaleista ja väreistä on keskusteltava kunnan rakennusvalvonnan kanssa. Museo myös kehottaa tarkastelemaan mahdollisia muita uudisrakennuksia, joita alueelle on rakennettu viime vuosina.

Museo toi esille, että Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi ma/mm (Jakokosken kylämaisema). Maakuntaliitossa on käynnistynyt uusi vaihekaava, jossa maisema-alueet käydään läpi. Ma/mm-kaavamerkinnän mukaan alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

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. Osa kiinteistön olemassa olevista rakennuksista on rakennettu kaavan mukaiselle AO-alueelle ja osa MA-alueelle. Asemapiirroksen mukaisesti AO-alueelle on rakennettu nykytilanteessa noin 419 k-m<sup>2</sup>. AO-alueen rakennusoikeus ylittyisi noin 300 k-m<sup>2</sup> kaavan sallimasta rakennusoikeudesta. Koska kyseessä on iso kiinteistö ja rakentaminen on sopivaa alueelle, hakemuksen mukaista rakentamista ei voida pitää niin merkittävänä etteikö poikkeamislupaa voitaisi myöntää. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

Uudisrakentamisen on oltava sopivaa ympäröivään maisemaan.

Pohjois-Savon ELY-keskus on antanut lausuntonsa hankkeesta, sillä rakennuspaikan vierestä kulkee yhdystie. Lausunnon mukaisesti uudet rakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 50 mterin etäisyydelle [REDACTED]. [REDACTED] suoja-alueen leveys on 20 metriä tien keskilinjasta mitatuna. Kiinteistölle on kaksi olemassa olevaa liittymää [REDACTED]. Koska uudet rakennukset sijoittuvat kauas [REDACTED] suoja-alueen ulkopuolelle, ei Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole naapurina huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuihin 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: 22.6.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 22.6.2025

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---