

## Poikkeamislupa 10/2023

Tekninen lautakunta 29.08.2023 § 100

239/10.03.00.01/2023

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Puson kylässä sijaitseva tila [REDACTED].  
Tilan pinta-ala on noin 21 400 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon rakentaminen.  
Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 35,8 k-m<sup>2</sup>:n  
suuruinen vanha loma-asunto.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040.  
Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti  
merkittävälle maisema-alueelle (ma/mv). Merkinnällä osoitetaan  
valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman  
vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen  
mukaan alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon  
arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-  
arvot sekä turvata ja edistettävä niiden säilymistä.

Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevan suunnittelumääräyksen  
mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen  
asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa  
suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon  
järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.  
Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan  
alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä  
sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.  
Suunnittelusuosituksen mukaan taajamien ja kylien läheisyydessä  
voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä  
rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa  
rakennuspaikka kuuluu maa- ja metsätalousalueelle (M). Merkinnällä  
osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille  
ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Yleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu myös normaalin mitoituksen  
rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-2). Merkinnän mukaan vyöhykkeen  
piirissä olevilla rannoilla on keskimääräiset edellytykset  
rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan  
tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Yleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu myös valtakunnallisesti  
arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (sk-1).  
Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan valtakunnallisesti  
merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (sk-1) ja maisema-alueet  
(ma) määrätään MRL 16.3 §:n nojalla suunnittelutarvealueiksi 10  
vuodeksi laskettuna tämän kaavan voimaantulosta. Valtakunnallisesti  
merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettaessa on  
ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista neuvoteltava  
museoviranomaisen kanssa. Rakennuspaikka kuuluu yleiskaavassa

myös maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma). Merkinnällä on osoitettu maisema-aluetyöryhmän mietinnössä valtakunnallisesti arvokkaiksi osoitettuja maisema-alueita.

**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:**

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen kiello rakentaa ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

**Hakijan perustelut:**

Ei vaikutusta alueen nykyiseen käyttöön, toiminut loma-asuntona yli 50 vuotta. Ei aiheuta MRL 171 §:n mukaisesti haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön järjestämiselle, luonnonsuojelun tavoitteille tai ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamiselle.

**Naapureiden kuuleminen:**

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

**Lausunto:**

Hakemus koskee uuden noin 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen rakentamista olemassa olevalle rakennuspaikalle. Vanha noin 35,8 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen loma-asunto puretaan ja uusi lomarakennus rakennettaisiin hakemuksen mukaisesti nykyisten rantarakentamismääräysten mukaisesti vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta, vähintään viiden metrin etäisyydelle kiinteistörajoista ja vähintään 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta. Rakennuspaikalla on olemassa oleva noin 15 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rantasauna ja noin 12,7 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen varasto. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys. Kantovesi on kaikkiin rakennuksiin. Rakennuspaikalla on kompostoitava käymälä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön tulisi lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m<sup>2</sup>, saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti

poiketa. Enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantasaunan terassin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla jo lähtökohtaisesti on pinta-alansa mukaisesti Joensuun seudun yleiskaavan mukainen maksimirakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup>, mutta jolla MRL 72 §:n mukaisesti uuden loma-asunnon rakentaminen vaatii poikkeamisluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa kaavoja, joita voitaisiin käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, ainoastaan Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kyseessä on olemassa oleva vanha lomarakennuspaikka, jossa on jo olemassa oleva vanha lomarakennus.

Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskannan uusiminen ei tällä alueella aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteuttamiselle eikä mahdolliselle tulevalle ranta-asemakaavoitukselle. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden saavuttamista haetun kaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lomarakennuksen uusimista jo aiemmin loma-asumiseen varatulla kiinteistöllä ei voida pitää vaikutukseltaan merkittävänä rakentamisena. Rakennuspaikka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (sk-1), mutta hankkeella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Uusi lomarakennus sijoitetaan nykyisten rantarakentamisvaatimusten mukaiselle 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Maisemallinen vaikutus on vähäinen.

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

Sovelletut lainkohdat:

MRL 72 §

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 1.9.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 1.9.2025

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---