

## Poikkeamislupa 11/2023

Tekninen lautakunta 29.08.2023 § 101

238/10.03.00.01/2023

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Selkien kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 1950 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 62 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi.

### Kaavallinen tilanne:

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa tilalle ei kohdistu merkintöjä.

Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. 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 sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu myös normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-2). Vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräiset edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

### 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 olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen ympärivuotiseksi asunnoksi. Rantaviivan pituus tulisi olla 50 metriä ja rakennuspaikan pinta-ala 5000 m<sup>2</sup>. Päärakennuksen etäisyys rantaviivasta tulisi olla 40 metriä.

### Hakijan perustelut:

■■■■ rantojen rakennuskanta on muodostunut suurelta osaltaan jo ennen yleiskaavan hyväksyntää, mistä johtuen rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja rantaviivan pituuden eivät ole kaavamääräysten mukaisia useammankaan tilan kohdalla.

Vaikka ■■■■ rantatilat ovat suurelta osalta lomarakennuskiinteistöjä, on lähialueella myös asuinkäytössä olevia tiloja.

Lisäksi hakija on esittänyt henkilökohtaisia syitä.

#### **Naapureiden kuuleminen:**

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

#### **Lausunto:**

Poikkeamislupahakemus koskee noin 62 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Kyseessä on olemassa oleva noin 1950 m<sup>2</sup>:n suuruisen lomarakennuspaikka.

Vuonna 2022 hyväksytyssä Kontiolahden kunnan maapoliittisessa ohjelmassa on otettu kantaa käyttötarkoituksen muutoksiin rannalla. Ohjelman mukaisesti tällaista poikkeamislupaa tarkasteltaessa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- alueen taajamoitumispaine
- rakennuspaikan sopivuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille
- rakennuspaikan infrastruktuuri; ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palvelujen läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen

Hakemuksen kohteena oleva tila on syrjäinen ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleva rakennuspaikka. Lisäksi tontin koko on alle 5000 m<sup>2</sup> ja rantaviivaa alle 50 m. Rakennuspaikka ei edellä mainituin osin täytä maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjä käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kontiolahden kunnan puolella ■■■■ rannalla olevat rakennuspaikat ovat lomarakennuspaikkoja. Mikäli hakijalle myönnettäisiin poikkeamislupa ympärivuotiseen asumiseen, tulisi se tasapuolisen kohtelun nimissä myöntää kaikille muillekin niin haluaville. Tämä aiheuttaisi em. haittoja. Haetun poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, jolloin muita MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ei ole tarvetta tutkia.

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 ei myönnä haettua poikkeamislupaa lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle ei ole olemassa MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä.

Valvontamaksu 290 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 1.9.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: -

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---