

Suunnittelutarveratkaisu 12/2023

Tekninen lautakunta 31.10.2023 § 122

275/10.03.00.12/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 14 275 m².

Rakennushanke:

Noin 180 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon, noin 100 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennus/autotallin ja noin 20 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunan rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen asuntoalueelle (AO). Merkinän mukaan kullekin osayleiskaavassa osoitetulle asemakaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Taajama-alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m² ja kokonaisrakennusoikeus 300 k-m².

Kaavassa rakennuspaikka kuuluu taajaman ulkopuolella olevalle kylämäisesti rakentuneelle alueelle (suunnittelutarvealue, AT). AT-merkinnän mukaan osayleiskaavassa on osoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäviä uusia rakennuspaikkoja, jotka on likimääräisesti merkitty osayleiskaavakartalle. AT-vyöhykkeellä rakennuslupien myöntäminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Osayleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena. Rakennuspaikka kuuluu myös kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Kaavassa kiinteistölle on osoitettu haja-asutusalueelle sijoittuva yleiskaavan mukainen uusi rakennuspaikka.

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 suunnittelutarveratkaisua kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijan perustelut:

Suunnittelutarveratkaisua haetaan omakotitalon ja talousrakennusten rakentamista varten. Rakennukset sijoitetaan Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Vesi- ja viemäriverkko kulkee kiinteistön itälaidalla, josta on mahdollista tehdä liittymät rakennuksiin. Tieyhteys kiinteistölle voidaan tehdä [REDACTED]

■. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonto- tai kulttuuriympäristöjen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 180 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 100 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennus/autotallin ja noin 20 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunan rakentamista. Tilan pinta-ala on noin 14 275 m². Kyseessä on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen uusi rakennuspaikka, joka kuuluu suunnittelutarvealueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi. Voimassa olevassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavassa kyseiselle tilalle on osoitettu haja-asutusalueelle sijoittuva uusi rakennuspaikka. Kaava tukee rakennuspaikan hyödyntämistä asuinrakennuskäyttöön. Kaavassa rakennuspaikka sijaitsee AO-alueella, ja siellä on muutakin vakituista asumista.

Kyseessä on kaavan mukainen rakennuspaikka, jolle on mahdollista myöntää suunnittelutarvelupa uuden rakennuspaikan muodostamiseksi.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen kannalta. Rakennuspaikalle tehdään tieyhteys ■■■■■■■■■■. Kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkkoon sekä sinne hankitaan pienpumppaamo. Jätehuolto järjestetään kunnallisen jätehuoltoyhtiön kautta. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Lehmon ja Joensuun palveluihin.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Noin 180 k-m²:n suuruisen omakotitalon, noin 100 k-m²:n suuruisen talousrakennus/autotallin ja noin 20 k-m²:n suuruisen saunan rakentamista siihen soveltuvalla rakennuspaikalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ympäristössä, jossa on muutakin kylämaista asutusta. Rakentamisella ei myöskään ylitetä kaavan sallimaa rakennusoikeutta. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat. Hanke ei myöskään vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista.

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 suunnittelutarveluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 3.11.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 3.11.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
