

Poikkeamislupa 2/2024

Tekninen lautakunta 26.03.2024 § 33

346/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Koko tilan pinta-ala on noin 4087 m², rakennuspaikan eli RA-alueen pinta-ala on noin 2400 m²

Rakennushanke:

Noin 85 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon rakentaminen. Rakennuspaikalta puretaan noin 15 k-m²:n suuruisen saunarakennus. Rakennuspaikalla on olemassa oleva noin 12 k-m²:n suuruisen talousrakennus.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Katinsaaren rantakaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu loma-asuntojen korttelialueelle (RA). Suurin sallittu kerrosluku on 1.

Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, minkä suurin sallittu kerrosala tarpeellisine taloustiloinen, mitkä voivat olla myös erillisessä rakennuksessa on enintään 100 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 15 m²:n käsittävän saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kaavan yleismääräyksen mukaisesti rantakaava-alueelle ei saa tehdä vesikäymälää. Jätevesiä ei saa laskea järveen eikä imeyttää maahan 15 metriä lähempänä rantaviivaa eikä naapurin rajaa. Lahoavat jätteet on kompostoitava.

Vuonna 2012 alueelle on hyväksytty Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu kokonaan loma-asuntoalueelle (RA). RA-merkinnän mukaan kullekin yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen loma-asunnon ja rantasaunan sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 3000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 300 k-m², alle 3000 m² rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m² päärakennuksella vähintään 40 metriä, enintään 100 k-m² päärakennuksella vähintään 25 metriä ja enintään 30 k-m²:n suuruisella saunalla vähintään 15 metriä.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaalle harjualueelle (ge-1). Rajauksella on likimääräisesti osoitettu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat harjualueet. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suorittaessa on kiinnitettävä huomiota, ettei alueen luonnonarvoja vaaranneta tai heikennetä.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu alueelle, jolle on laadittu asemakaava (rak). Merkinnän mukaan maankäytössä ja rakentamisessa noudatetaan ranta-asemakaavan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä. Yleiskaava on tältä osin informatiivinen, likimääräinen ja ohjeellinen.

Rakennuspaikka kuuluu pohjavesialueelle. Osayleiskaavamerkinnän mukaan pohjavesialueelle tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Kyseessä on olemassa oleva 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 poikkeamislupaa rakentaa loma-asunto kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle, lähemmäksi rantaviivaa. Loma-asuntoon tulee vesikäymälä.

Hakijan perustelut:

Poikkeamista haetaan Katinsaaren rantakaavasta (13.1.1983). Nykyisen rantasaunan laajennukselle on myönnetty rakennuslupa 12.5.2022 § 75. Hankkeen edetessä 1992 rakennetussa rantasaunassa ilmeni kosteusvaurio, salaojituksen puuttuminen, heikkokuntoinen perustus sekä muitakin rakennusvirheitä. Näistä syistä johtuen rakennus puretaan.

Uudisrakennus tulisi entiseen verrattuna kauemmaksi rantaviivasta, kuitenkin osittain entisen rantasaunan paikalle. Kaavan ohjeellinen paikka on louhikkoinen ja pintamaan alla oleva kallio vaikeuttaisi rakentamista merkittävästi. Nykyisen rantasaunan kohdalla maapohja on hiekkaa. Rannassa kasvaa useita kookkaita mäntyjä, kuusia ja koivuja, mitkä suojaavat hyvin rakennuksen näkymistä järveltä käsin. Uusia taimia on istutettu ranta-alueelle sekä tuulensuojaksi että näkösuojaksi.

Loma-asunnon rakentaminen noudattaa pääosin Katinsaaren rantakaavaa. Loma-asunnon pinta-ala ei ylitä kaavan määräämistä enimmäispinta-alasta yhdessä talousrakennuksen kanssa. Se sijoittuu osittain ohjeelliselle rakennuspaikalle.

Loma-asunto liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriveresijärjestelmään. Liittymä on rakennettu Kontiolahden kunnan toimesta kiinteistölle 2020. Biojätteet kompostoidaan ja muut jakeet kierrätetään ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennusmateriaalit valitaan niin, että rakennuksen energiatalous on hyvä. Lämmityksessä hyödynnetään ilmalämpöpumppua. Loma-asunnolta käsin on mahdollista tehdä etätöitä hyvän valokuituyhteyden ansiosta, mikä vähentää liikennöimisestä aiheutuvia päästöjä.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 85 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon rakentamista rantakaavan mukaisen rakennusalan

ulkopuolelle. Uusi loma-asunto sijoittuu lähimmillään noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maastonmuotojen takia rakennus on mahdollista rakentaa rantakaavan mukaisen rakennusalan puolelle. Uusi loma-asunto osittain rakennetaan purettavan saunarakennuksen paikalle.

Alueelle on rantakaavan jälkeen vuonna 2012 laadittu Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu kokonaan loma-asuntoalueelle (RA), jonka mukaan enintään 100 k-m²:n suuruisen päärakennuksen tulee sijaita vähintään 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen tuleva rakentaminen. Loma-asunto on mahdollista sijoittaa 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta, sillä se ei aiheuta haittaa tulevalle rakentamiselle. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista tavoitteiden saavuttamista. Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaalle harjualueelle, jonka vuoksi ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota, ettei alueen luonnonarvoja vaaranneta tai heikennetä. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden saavuttamista haetun kaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

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. Rantakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Hanke ei ole vaikutukseltaan merkittävä eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Loma-asuntoon on mahdollista rakentaa vesikäymälä, sillä rakennuspaikka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon.

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 470 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 28.3.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 28.3.2026

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.
