

Poikkeamislupa 3/2024

Tekninen lautakunta 26.03.2024 § 34

105/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö

Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5650 m².

Rakennushanke:

Noin 47 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentaminen.

Talousrakennuksen sijoittaminen alle viiden metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa rakennuspaikalle kohdistuu kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks). Ks-merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

Ks-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu myös taajamatoimintojen alueelle (A). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. A-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilymiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Lisäksi maakuntakaavassa alueella kulkee liikenteen kehittämiskäytävä (lk).

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 mitoitaa 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 metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu myös tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-1). Vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräistä paremmat edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Kaavassa alueelle on merkitty haja-asutusta palveleva jätevesiviemäri.

Rakennuspaikka kuuluu yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

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 uuden yli 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiselle noin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yli 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen tulisi sijaita vähintään 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Haetaan lupaa talousrakennuksen sijoittamiselle alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta.

Hakijan perustelut:

Tontin jyrkät maastolliset muodot rinteessä mahdollistavat rakentamisen ainoastaan vanhan loma-asunnon mukaiselle sijainnille. Rakentamisella ei näin ollen ole vaikutusta ympäristöön.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 47 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamista noin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka.

Lisäksi haetaan lupaa sijoittaa talousrakennus alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta.

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 suunnittelun tulisi lain mukaan tapahtua kaavalla. Hakemuksessa poiketaan kunnan rakennusjärjestyksen ja Joensuun seudun yleiskaavan määräyksestä, jonka mukaan enintään 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kyseessä on täydennysrakentamista olemassa olevalla rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uuden saunarakennuksen rakentamista olemassa olevalle rakennuspaikalle ei tällä alueella aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteuttamiselle eikä mahdolliselle tulevalle ranta-asemakaavoitukselle. Yli 30-neliöisen saunarakennuksen sijoittaminen 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta on perusteltavissa tilan jyrkkien maastollisten muotojen vuoksi. Saunarakennus on esitetty paikalle, jossa on aiemmin ollut vanha loma-asunto.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia 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. Uuden saunarakennuksen rakentamista ei voida pitää merkittävänä rakentamisena sille soveltuvalla alueella. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hankkeesta ei aiheudu em. haittoja.

Lisäksi naapuri on antanut kirjallisen suostumuksensa sijoittaa toinen talousrakennus alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta. Tästä ei aiheudu haittoja MRL 171 §:n poikkeamisen edellytyksiin.

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.
