

Suunnittelutarveratkaisu 6/2024

Tekninen lautakunta 23.04.2024 § 49

131/10.03.00.12/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 10 200 m².

Rakennushanke:

Noin 170 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon ja noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla tulee huomioida alueen merkitys seudullisena viheryhteyskäytävänä (M-1). Merkinän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen (rakennuspaikan pinta-ala vähintään 10 000 m², kokonaisrakennusoikeus 300 k-m²) sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu myös osittain taajaman ulkopuolella olevalle kylämäisesti rakentuneelle alueelle (suunnittelutarvealue, AT). 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 on kunnan rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella.

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:

Alueen infra tukee rakentamista. Kyseessä on yksittäinen omakotitalo, joka ei aiheuta taajamoitumispainetta.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Yksi naapuri kommentoi, että rakentajan on huomioitava,

että rasisitetiellä on esteetön kulku metsäpalstalle myös rakennusaikana. Tukkirekalla on päästävä kulkemaan tarvittaessa.

Lausunto:

Hakemus koskee noin 170 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon ja noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista noin 10 200 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikka sijoittuu kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle 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 kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi. Osayleiskaavan mukainen M-1-alue ei rajoita hanketta, sillä alueella on jo muutakin vakituista asumista. Kyseessä on rakennettu kylämäinen alue, jolle on mahdollista rakentaa lisää asuinpaikkoja siten, että haja-asutusalueen piirteet säilyvät. Hajarakentamista kunta pyrkii ohjaamaan kylien yhteyteen.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja rakennuspaikka on liitettävissä vesijohtoverkostoon. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Lehmon, Onttolan ja Joensuun palveluihin.

Alue kuuluu Onttolan oppilaaksiottoalueelle. Tulevina vuosina Onttolan koulun oppilasmäärä on laskussa, joten ei ole tarpeellista rajoittaa oppilaaksiottoalueen rakentamista yksittäisen tontin suunnittelutarvehakemuksessa. Koulupalvelujen kapasiteettia suhteessa uudisrakentamiseen alueella tulee kuitenkin tarkastella jatkuvasti, jotta palvelujen riittävydestä pystytään huolehtimaan.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 170-neliöisen omakotitalon ja 80-neliöisen talousrakennuksen rakentamista ei voida pitää merkittävänä rakentamisena, sillä kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Kyseessä on rakentunut kylämäinen alue, ja rakentaminen on sopivaa ympäristön kannalta. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

Kyyrönsuontien tieliittymä Kajaanintieltä suunnitellaan suljettavaksi, mikäli Kajaanintien nelikaistaistaminen toteutuu.

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 470 euroa
Naapureiden kuulemiset 350 euroa

Sovelletut lainkohdat:
MRL 137 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 26.4.2024
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 26.4.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Ilpo Saarelainen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 16.41.
