

## Poikkeamislupa 7/2024

Tekninen lautakunta 28.05.2024 § 61

130/10.03.00.01/2024

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Mönnin kylässä sijaitseva kiinteistö Korhola RN:o 29:26. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 4612 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 41,6 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen ullakkohuoneen muuttaminen asuinhuoneeksi, jonka myötä kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään ja rakennus muuttuu 1,5-kerroksiseksi.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Viholan tilan rantakaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntojen korttelialueelle (RA). Merkinnän mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen 1-kerroksisen loma-asunnon sekä sen yhteydessä olevan tai erillisen enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen.

Lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden varasto/huoltorakennuksen ja käymälän, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 20 k-m<sup>2</sup>.

Rakennukset on RA-merkinnän mukaan sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tämä ei koske 1-kerroksista, kerrosaltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia saunaa, joka on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaavassa ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

### 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 ullakkohuoneiston muuttamiseen asuinhuoneistoiksi, jonka myötä kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy ja asuinrakennuksesta tulee 1,5-kerroksinen.

### Hakijan perustelut:

Asuinhuoneiden lisätilojen tarve ja käyttöullakon muutos. Hankkeesta ei aiheudu keskeisiä vaikutuksia.

### Naapureiden kuuleminen:

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

**Lausunto:**

Hakemus koskee noin 41,6 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen ullakkohuoneen muuttamista asuinhuoneeksi. Tällöin kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy ja olemassa olevasta asuinrakennuksesta tulee 1,5-kerroksinen. Kyseessä on olemassa oleva noin 4612 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuspaikka, jolla on noin 85 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennus. Poikkeamislupa asuinrakennukselle on myönnetty vuonna 2013.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella on voimassa vanha rantakaava vuodelta 1996. Rakennusoikeuden ja kerroslukumäärän ylitys ei aiheuta em. haittoja. Verrattuna Pielisjoen muihin ranta-alueisiin, hanke ei ole niin merkittävää, että sen voitaisiin ajatella vaikeuttavan tulevaa kaavoitusta. Alueella on muitakin ympärivuotisia asuinrakennuspaikkoja, jotka ylittävät kaavan mukaisen rakennusoikeuden.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun 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. Rakennusoikeuden ja kerroslukumäärän ylitys asumiskäytössä olleelle rakennuspaikalle ei johda tällaisiin vaikutuksiin. Alueella on myös muita vastaavanlaisia kohteita. Hankkeessa ei aiheudu maisemallisia vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Hanke ei ole merkittävää rakentamista.

Rakennuksen tekniset poikkeamiset huonekorkeudesta, ikkunapinta-alasta sekä katon eristepaksuudesta on haettava rakennusluvan yhteydessä.

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 ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 470 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 31.5.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 31.5.2026

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---