

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 8/2024

Tekninen lautakunta 28.05.2024 § 62

152/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan luvalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva tila **Annanpiha RN:o 11:89**. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 10 930 m².

Rakennushanke:

Noin 210 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 81 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja noin 21 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks). Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun kehittämisen 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 hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata.

Alueelle on merkitty maakuntakaavassa liikenteen kehittämiskäytävä (lk).

Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen monimuotoisuus, riittävän 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 myös voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle

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

Rakennuspaikan viereen sijoittuu kyläalue (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Merkinnällä on osoitettu sellaiset tiheästi rakennetut tai vetovoimaisiksi rakentamisalueiksi arvioidut maaseutumaiset vyöhykkeet, jotka on tarkoitettu liitettäväksi vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon ja joiden muuta haja-asutusaluetta tiiviimpi uudis- tai täydennysrakentaminen on mahdollista keskitetyn vesi- ja jätevesihuollon toteuttamisen jälkeen. Alueen rakentamisen ohjaamiseksi olisi syytä laatia osayleiskaava tai tarpeen vaatiessa asemakaava. Alueelle voi sijoittaa myös muita toimintoja, jotka mittakaavansa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopivat asumisen lomaan.

Alueella on haja-asutusta palveleva jätevesiviemäri.

Rakennuspaikka kuuluu kunnan rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan 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 rakentaa ranta-alueelle ilman oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa.

Haetaan suunnittelutarveratkaisua kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijan perustelut:

Rakennuspaikan lähialueilla sijaitsee asuinrakennuksia, joten rakentaminen on luontevaa ympäristön kannalta.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 210 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 81 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja noin 21 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentamista noin 10 930 m²:n suuruiselle tilalle. Rakennuspaikalla ei ole voimassa rakennusluvan perusteena käytettävää yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Alue on kunnan rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, noin 90 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kyseessä ei ole rantaa varaava rakennuspaikka.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle

järjestämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava tukee tilan hyödyntämistä asuinrakennuskäyttöön, sillä tila sijaitsee kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueella. Joensuun seudun yleiskaavan M-alue ei rajoita rakentamista, sillä alueella on myös muutakin vakituista asumista. Tässä tapauksessa hankkeen ei voida katsoa vaikeuttavan tulevien kaavojen laadintaa. Rakennuspaikka sijoittuu rakennetulle kylämäiselle alueelle.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on tieoikeus viereisen kiinteistön kautta, ja on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu kirkonkylän palveluihin.

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. Noin 210 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen, noin 81 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja noin 21 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamista ei voida pitää vaikutukseltaan merkittävänä. Tila on suuri, eikä sallittua rakennusoikeutta ylitetä. Hankkeella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia, koska rakennuspaikka sijoittuu rakennetulle kylämäiselle alueelle. Hanke soveltuu ympäristöön. Rakennuspaikka täyttää kunnan rakennusjärjestyksessä ranta-alueelle rakentamiselle asetetut vaatimukset. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Näihin em. asioihin on otettu kantaa lausunnossa aiemmin esitettyjen perustelujen mukaisesti.

Poikkeaminen MRL 72 §:n mukaisesta kiellosta rakentaa ranta-alueelle ilman rakentamista ohjaavaa asema- tai yleiskaavaa on myönnettävissä lähes vastaavin perustein kuin yllä on esitetty suunnittelutarveratkaisun myöntämiseksi. Kyseessä ei ole rantaa varaava rakennuspaikka, vaikka rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella.

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.

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 470 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 31.5.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 31.5.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
