

## Poikkeamislupa 9/2024

### Tekninen lautakunta 28.05.2024 § 64

169/10.03.00.01/2024

#### **Hakija:**

Hakijana on Venejoen kyläyhdistys, joka vuokraa maa-alueen Kontiolahden kunnalta.

#### **Paikka:**

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva vuokra-alue tilasta Rantala RN:o 53:34. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5020 m<sup>2</sup>.

#### **Rakennushanke:**

Noin 46 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen kylätalon sijoittaminen ranta-alueelle.

#### **Kaavallinen tilanne:**

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu arvokkaalle harju- tai moreenialueelle (ge-1). Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita harjualueita tai valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia, joilla saattaa olla maa-ainelain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä maa-ainestenotolla aiheutuvia rajoituksia. Aluevarauksesta ei aiheudu metsätalouden rajoituksia. Merkintä mahdollistaa myös tavanomaisen kotitarvekäytön. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

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 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 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. Kaavassa rakennuspaikka sijaitsee myös normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeellä (ra-2). Merkinnän mukaan vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräiset edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin. Joensuun seudun yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>, jolloin kokonaisrakennusoikeutta on enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu myös geomorfologisesti arvokkaalle harjualueelle (geo/har-3). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi arvioituja harju- ja reunamuodostumia.

#### **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 muodostaa uusi rakennuspaikka kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

Haetaan poikkeamislupaa sijoittaa uusi rakennus (kylätalo) alle 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

#### **Hakijan perustelut:**

Venejoen kyläyhdistys on saanut myönteisen Leader-päätöksen hankkeelle, millä kirkonkylän vesitornin entinen kioskirakennus siirretään Venejoelle Suurhiekkan uimarannalle kylätaloksi. Taloa on tarkoitus tarjota pohjoisten kylien asukkaille yhteisölliseen toimintaan, tapahtumiin ja nuorten pienimuotoiseen kesäkioskiin.

Kyläyhdistys vastaa hankkeen aikana tiedottamisesta, alueen turvallisuudesta sekä vakuuttaa toiminnan ja sen kohteena olevat rakennukset.

Kyläyhdistys vastaa kiinteistön huollosta, ylläpidosta sekä tieosuuskunnan maksuista.

Poikkeamisluvalla anotaan toteuttaa hanke ja rakentaa kylätalo uimarannan yhteyteen. Lisäksi anotaan lupaa rakentaa 30 metrin etäisyydelle rannasta, siinä kohden olisi toiminnan ja maaston kannalta paras paikka

Venejoen pieni, mutta erittäin aktiivinen kylä on jo vuosia kaivannut yhteistä kokoontumispaikkaa. Haettavalla hankkeella tavoitellaan oman pienen kokoontumispaikan rakentamista kylän kohtaamispaikkaan Suurhiekkan rantaan. Kylätalolla olisi merkittävä vaikutus pohjoisten kylien eri-ikäisten asukkaiden kohtaamispaikkana.

Ranta-alue toimii jo tällä hetkellä kyläläisten kohtaamispaikkana ja sinne kylätalon sijoittaminen toisi lisäarvoa kyläläisille. Alue on myös laaja. Toiminnasta ei aiheutuisi haittaa tai häiriötä ympäröivälle alueelle. Kylätalo vahvistaisi alueen virkistyksestä käyttöä.

#### **Naapureiden kuuleminen:**

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

#### **Lausunto:**

Hakemus koskee noin 46 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen rakennuksen sijoittamista ranta-alueelle, noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue vuokrataan Kontiolahden kunnalta.

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.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m<sup>2</sup>, saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Rakentamisessa on myös otettava huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Tätä yhdenvertaisuuden periaatetta toteutetaan noudattamalla emätilaperiaatetta. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseessä olevan ranta-alueen kiinteistöjä tarkastellaan rakennuslain voimaantuloaikana 1959. Tämän ajankohdan jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat palautetaan laskennallisesti siihen emätilaan, josta lohkotilat on muodostettu. Tällä menettelyllä selvitetään, voidaanko emätilan alueelle osoittaa lisää rakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kun arvioidaan rakentamisen mitoitusta ja mahdollisuutta myöntää poikkeamislupa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun huomioivalla tavalla, käytetään muunnetun rantaviivan käsitettä. Tällöin mitoituksessa otetaan huomioon muun muassa niemen ja lahtien kapeus, vastarannan etäisyys jne. Mitoituksen on tarkoitus vastata rantaviivan muuttamista selkävettä vastaan olevaksi suoraksi rantaviivaksi.

Hakemustilan (Rantala RN:o 53:34) emätila on Jukola RN:o 53:1, josta myöhemmin on muodostunut hakijatilan lisäksi nykyisin voimassa olevat kiinteistöt Rantue 53:26, Ermola 53:28 ja Jukola 53:35.

Emätilalla on Höytiäisen luonnollista rantaviivaa 488 metriä. Muunnettua rantaviivaa emätilalla on 458 metriä. Emätilalla on nykyisin kolme rantaa varaavaa rakennuspaikkaa, jolloin rakennuspaikkojen määrä on 6,55 rp/mrkm. Uusi neljäs rakennuspaikka toisi rakennuspaikkojen määräksi 8,73 rp/mrkm (4 rp / 458 m x 1000).

Kontiolahden kunta käyttää poikkeamisluparatkaisuisissa likimääräisenä mitoitusohjearvona mannerrannoilla 4-5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavia kaavoja, joiden toteuttamista haettu

rakentaminen haittaisi. Vaikka emätilaselvityksen mukaan uusi rantarakennuspaikka toisi mitoituslukemaksi 8,73 rp/mrkm, on uuden rakennuspaikan muodostaminen mahdollista. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kyseiselle alueelle ei vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta. Rakennuspaikka tulee kyläläisten yleiseen käyttöön. Hakemuksen kohteena olevalla vuokra-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on grillipaikka ja venevajoja. Kylätalon rakentaminen muodostaa ympäristöön soveltuvan pihapiirin eikä riko laajempia vapaita ranta-alueita, vaikka mitoituslukema ylittyy.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetun kaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kylätalon rakentamista ei voida pitää vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Kylätalo voidaan sijoittaa noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta maastollisista olosuhteista johtuen. Maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Lisäksi kylätalon sijoittamisella siihen osoitettuun kohtaan muodostetaan ympäristöön hyvin soveltuva pihapiiri.

Ranta-alue toimii nykyiselläänkin kyläläisten kohtaamispaikkana. Kylätalon sijoittaminen sille osoitetulle paikalle tuo lisäarvoa kyläläisille, palvelee kyläläisiä ja vahvistaa alueen virkistyksellistä käyttöä.

Poikkeamislupa on mahdollista myöntää seuraavin ehdoin:

- päätös maa-alueen vuokraamisesta saa lainvoiman;
- hakija vastaa Suurhiekkan uimarannan kunnossapidosta.

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 72 §  
MRL 171 §  
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 31.5.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 31.5.2026

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Jukka Kinnunen jääväsi itsensä (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

---