

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 10/2024

Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 79

20/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Selkien kylässä sijaitseva tila **Juhanila RN:o 5:12**. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 9873 m².

Rakennushanke:

Noin 220 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 95 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mv). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisemavot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma). Merkinnällä on osoitettu maisema-alueryhmän mietinnössä valtakunnallisesti arvokkaiksi osoitettuja maisema-alueita.

Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu myös valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (sk-1). Suunnittelumääräyksen mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (sk-1) ja maisema-alueet (ma) määrätään MRL 16.3 §:n nojalla suunnittelutarvealueiksi 10 vuodeksi laskettuna yleiskaavan voimaan tulosta. Valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettaessa on ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (map). Alueen arvot perustuvat viljeltyyn peltomaisemaan ja niillä oleviin tilakeskuksiin. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden säilyminen avoimina ja/tai viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Rakennuspaikan viereen sijoittuu yleiskaavassa palvelukylä-merkintä (atc). Kohdemerkinnällä on osoitettu kyläkeskukset, joissa arvioidaan säilyvän tai kehittyvän paikallisia julkisia tai kaupallisia peruspalveluja. Kylä muodostaa osan kunnan tai lähialueen palveluverkostosta. Kyläalueen laajuus on osoitettu joko AT-aluevarauksella (vesi- ja viemäriverkostoon liitettävät kyläalueet) tai atv -osa-aluemerkinnällä (kyläkeskusten asutustihentymien piiriin kuuluva alue). Lisäksi rakennuspaikan kohdalle sijoittuu kaavassa kylämäisen asutuksen vyöhyke (atv). Osa-aluemerkinnällä on esitetty maaseudun kylien palvelu- ja asutusrakennetta tukevaa maaseutumaista asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja. Kyläkeskusten alueilla uudet

rakennukset on suositeltavaa sijoittaa olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja yhteydet oleviin palveluihin otetaan huomioon. Näin tapahtuvalla rakenteen täydentämisellä tuetaan kylien elinvoimaisuutta.

Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa 2040 alue on osoitettu täydentyvät kylät -merkinnällä (Selkie). Kaavamääräyksen mukaan kyläalueita täydennetään maltillisesti vaalien valtakunnallisesti arvokasta maisemaa sekä rakennettua kulttuuriympäristöä ja rakentaminen tukeutuu olevaan palvelurakenteeseen. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämisalueiden osalta. Kaavaselostuksen mukaan uusi rakentaminen tulee sijoittua peltoalueiden ulkopuolelle kuitenkin olevan asutuksen tuntumaan kylärakennetta tiivistäen. Haasteena kylien kehittämisessä voi paikoin olla toimintojen yhteensovittaminen. Erityisesti Mönnin ja Selkien kylien alueella voi olla haastavaa sovittaa yhteen maiseman ja asumisen välisiä intressejä

Rakennuspaikka sijoittuu 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 suunnittelutarveratkaisua kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Haetaan poikkeamislupaa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella rakennuspaikan pinta-alan tulisi olla vähintään 4 ha.

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua perustellaan mm. siten, että rakennuspaikka sijaitsee kyläkeskukseksi merkityllä alueella sekä kylämäisen asutuksen vyöhykkeellä. Lisäksi Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa 2040 alue on määritelty täydentyväksi kyläalueeksi, jossa rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palvelurakenteeseen. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu olemassa olevan asutuksen yhteyteen, paikallistien varteen. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee kohdassa, jossa on olemassa olevaa rakennuskantaa Selkientien suuntaisesti katsottuna kiinteistön molemmissa päissä. Myös tien toisella puolella on asutusta sekä koulu liikuntapaikkoineen. Lisäksi rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa eikä ole sijoitettuna yksittäisenä kohteena alueelle, jossa ei ennestään olisi lähettyvillä olemassa olevaa rakennuskantaa. Suunniteltu rakentaminen on siten käyttötarkoitukseltaan olemassa olevan rakennetun ympäristön kaltainen. Hanke tukee yleiskaavan tavoitetta kylien elinvoimaisuuden säilyttämisestä eikä aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

Perusteluissa otetaan kantaa, että rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan kyläkeskittymään eikä siten muodosta lisätarpeita yhdyskuntarakentamisen osalta.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka ja vesijohto kulkee tontin poikki. Jätevesien käsittely on mahdollista suorittaa myös ko. kiinteistöllä.

Rakentaminen on sopivaa maisemallisesti, sillä se ei poikkea kyseisellä alueella olemassa olevasta rakennuskannasta. Suunnitellut rakennukset muodostavat oman pihakokonaisuuden ja ovat sijoittuneena rajatulle alueelle kiinteistöä. Muu kiinteistöä jää maisemallisesti vapaaksi alueeksi eikä rakentaminen muuta väljää kylämäistä asutuskuvaa. Suunniteltu rakentaminen alue vastaa kyläalueen muita pihapiirejä.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavassa määritellylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, sillä rakentamisesta huolimatta osa alueesta jää avonaiseksi peltoalueeksi ja Selkientieltä säilyy näköyhteys kaukomaisemaan. Lisäksi kiinteistön länsipuolella on avoin ja viljelty peltoalue, mikä tukee kaavan ja rakennusjärjestyksen rakennuspaikan pinta-alavaatimuksen tarkoituksen toteutumista edelleen. Lisäksi rakentamisen mahdollistamisella edesautetaan sitä, että tila tulee säilymään tulevaisuudessa siistinä ja avoimena. Hoitamaton peltoympäristö ei säily itsestään avoimena vaan ajansaatossa pellot alkavat uudelleen vesakoitumaan ja metsittymään peittäen näkymän kaukomaisemaan. Kiinteistö on ollut viljelemättömänä vuosia, koska tilan ja peltoalueen koko ei ole elinkeinomaiseen viljelytoimintaan välttämättä sovelias. Näin ollen rakennuspaikan suurentaminen ei ole tarkoituksenmukaista rakennusjärjestyksen vaatimuksen täyttämiseksi. Kiinteistöllä ei muutoin ole poikkeavaa kasvistoa tai eläimistöä eikä suunniteltu rakentaminen aiheuta haittaa luontoarvoille.

Ottaen huomioon ympäröivän alueen rakennuskanta, rakennuspaikan sijainti, muoto ja koko, on katsottava olevan perusteltua myöntää suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeaminen hakemuksen mukaisesti esitetyillä ehdoilla. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelutavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä ole vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureiden mielipiteiden tiivistelmät alla.

Naapuri 1

Naapuri kommentoi, että kulku hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle tulisi järjestää jotain toista reittiä kuin naapurin kiinteistön puolella olevan tieliittymän kautta. Liittymän kunto ei tulisi kestämään rakennuksen aikaista rasitusta eikä liittymästä ole hyvää näkyvyyttä Selkien koulun suuntaan. Liittymän käyttö aiheuttaisi kotirauhan rikkoutumista ja meluhaittaa. Jatkuva ulkopuolisen toimesta aiheutuva liittymän käyttö aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Kyseinen naapuri kommentoi myös, että rakennusala tulisi siirtää kesemmäksi tonttia. Naapurin mukaan kaksikerroksinen asuinrakennus rikkoo maisemaa. Rakennuspaikka on rakennettu liian lähelle naapurin omistamaa kiinteistöä.

Naapuri kommentoi, että rakennuspaikka tulee sijoittaa lähemmäksi Selkien koulua ja rakennuspaikalle tulee rakentaa oma tieyhteys. Lisäksi naapuri on ottanut esille alueen maisemalliset ja kulttuuriset syyt.

Naapuri 2

Toinen naapuri kommentoi hanketta. Hänen mukaansa suunniteltu rakentaminen on ylimitoitettua ja ylimalkaista sekä kaavoitustilanteen että rakennusjärjestyksen vastaista. Esitetty rakennusoikeus, jollaista ei kerrosalallaan ole kuin korkeintaan vanhoilla maataloilla karjarakennukset mukaan lukien, on selvästi kahden asunnon laajuusluokassa. Naapurin mukaan rakennusala on esitetty tavattoman laajana. Kaksikerroksiseen ratkaisuun asuinrakennuksen osalta ei ole laskennallisia edellytyksiä loivassa pellossa, ellei tarkoitus ole nostaa rakennusmassaa yli metsänrajan ja kaukaisen horisontin.

Saman naapurin mukaan asemapiirroksen merkitty rakentamisalue vaikuttaa tontiteltulta. Koko kiinteistöön tulee muodostaa yksi rakennuspaikka. Naapuri ottaa huomioon, että hakemuksen perusteluissa on esitetty, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä poikkeava ole rakennuskannasta. Tätä on naapurin mukaan liitteiden perusteella mahdotonta arvioida. Asemapiirroksessa rakennusten sijoittelu näyttää laadultaan heikolta ja lähiömäiseltä.

Naapuri on pyytänyt uutta asemapiirrosta ja tarkempaa suunnitelmaa rakennusoikeuslaskelmineen ja leikkaus- ja julkisivututkielmineen sekä istutus- ja raivaussuunnitelmaa. Hänen mukaansa suunnittelijan tulee myös olla tarkemmin perehtynyt alueen olosuhteisiin ja kiinnittää huomiota kasvillisuuden kokonaisuuteen.

Naapurin 2 kannanotto kokonaisuudessaan on päätöksen liitteenä.

Hakija on laatinut naapureille vastineen. Hakija on vastineessaan ottanut kantaa siihen, että naapurin 1 ja hakijan kiinteistöjen välillä on tiheä kuusiaita, joka antaa näkösuojaa. Vastineessa on myös otettu esille, että Väyläviraston viimeisimmän tilaston (vuosi 2020) mukaan keskimääräinen liikennemäärä on ollut 326 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta osa on raskaita ajoneuvoja. Vuodessa se tekee keskimäärin yli 100 000 ajoneuvoa. Ohikulkevilla ajoneuvoilla ja kevyellä liikenteellä on näköyhteys ko. naapurikiinteistön pihaan, sillä maantie kulkee noin 12 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta. Kyseisellä kohdalla Selkientien nopeusrajoitus on 50 kilometriä tunnissa, josta aiheutuu luonnollisesti huomattavasti enemmän melua kuin pihatiellä ajamisesta. Rakennuspaikalle suunniteltu kulku sijaitsee pääosin hakijankiinteistön puolella. Suunniteltu liittymä ja ajotie kulkisi enintään noin 8-9 metrin matkan naapurikiinteistön puolella, mistä kulku haarautuisi hakijakiinteistölle.

Hakija on ottanut vastineessaan esille, että Suomessa on toteutettu ja toteutetaan lukuisia kulkuyhteyksiä toisen omistaman kiinteistön kautta. Lähimmät esimerkit löytyvät läheisiltä naapurikiinteistöiltä (esim. kiinteistön [276-409-13-24](#) kulkuyhteys kiinteistön [276-409-13-27](#) kautta). Liittymän kunnossapidosta tällaisessa tilanteessa vastaavat liittymän käyttäjät, ja käyttäjät osallistuvat yhteisesti liittymän kunnossapitotoimenpiteisiin.

Vastineessa otetaan esille, että kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 3.5 mukaan uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys maanteille tulee ensisijaisesti järjestää yksityisteiden/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta. Hakijan mukaan olemassa olevan liittymän hyödyntäminen on sekä rakennusjärjestyksen että turvallisuuden kannalta paras vaihtoehto, kuten myös Pohjois-Savon ELY-keskus on kuulemisessa lausunut.

Hakija kirjoittaa vastineessaan, että olemassa oleva tieliittymä ei ole erityisen jyrkkä tai kapea. Kahden henkilöauton yhtäaikaisten kohtaaminen liittymässä on hakijan mukaan poikkeuksellista. Kiinteistöä [276-409-6-27](#) rasittaa jo tällä hetkellä alapuolisen kiinteistön [276-409-6-41](#) tieoikeus, joka on tietoimituksessa määritelty 5 metrin levyiseksi tieoikeudeksi. Tähän liittyen on tuotu esille, että käyttö on vähäistä eikä tämä aiheuta häiriötä.

Hakija on vastineessaan ottanut esille, että nähdäkseen istutus- ja raivaussuunnitelman edellyttäminen ei perustu lakiin, mutta todettakoon, mikäli rakentaminen kiinteistölle mahdollistuu ja kunta toteaa päätöksessään suosituksia alueen hoidosta, nämä tullaan luonnollisesti huomioimaan ja muutoinkin pitämään huolta kiinteistöstä myös maisemallisesti.

Vastineessa hakija on todennut, että näkemyksensä mukaan asemapiirroksessa on Ympäristöministeriön asetuksessa edellytetyt tiedot eikä suunnittelutarveratkaisua koskevassa vaiheessa edellytetä leikkaus- ja julkisivukuvien esittämistä. Asemapiirroksen mukainen rakentamisalue määrittelee suunniteltujen rakennusten sijainnit. Kiinteistöä ei tulla jakamaan kahteen osaan eikä sinne suunnitella toista rakennuspaikkaa. Kyseessä on ainoastaan yksi rakennuspaikka. Rakentaminen täsmentyy rakennuslupahakemuksessa, mikäli rakentaminen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan myötä mahdollistuu.

Hakija vastineessaan ottaa kantaa myös kaksikerroksiseen rakentamiseen. Vastineen mukaan kaksikerroksisen rakennuksen osalta on huomioitava, että hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on kalteva siten, että tontin alareuna on noin 4 metriä alempana kuin Selkientie. Selkien alueella on lukuisia ns. 1,5-kerroksisia omakotitaloja ja esimerkiksi viereisellä kiinteistöllä [276-409-5-14](#) on puolitoistakerroksinen omakotitalo, joka on pitkälti Selkientien tasolla.

Vastineessa otetaan esille, että puolitoistakerroksisessa talossa yläkerran pinta-ala on puolet alakerran alasta. Rakennuksen kerroslukuun lasketaan mukaan kaikki pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset, joissa on asuin- tai työhuoneita tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos rakennus on 1,5-kerroksinen ja toisessa kerroksessa sijaitsee edellä mainittuja tiloja, on siinä käytännössä kaksi kerrosta. Myöskään maankäyttö- ja rakennuslaki (alueidenkäyttölaki) 5.2.1999/132 ei tunne määritelmää 1,5-kerroksinen talo. Kyseisen lain 115 §:n mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella.

Vastineessa otetaan esille, että yleiskaavaa tarkemmassa asemakaavassa voidaan rakennuksen osille antaa eri kerrosluvut, jos on tavoitteena, että rakennuksen ylin kerros on pienempi kuin muut kerrokset. Tällöin kaavassa voidaan merkitä sulkeisiin (kuten I ½ tai I 2/3), kuinka suuren osan rakennuksen kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Hakija kertoo vastineessaan, että tässä suunnittelun vaiheessa ei ole vielä varmuutta siitä, kuinka suuri osa rakennuksen kerrosalasta tulee sijaitsemaan toisessa kerroksessa (suhteessa ensimmäiseen kerrokseen). Sen vuoksi haetaan lupaa kaksikerroksiselle rakennukselle, joka mahdollistaa jouston toiseen kerrokseen sijoitettavien tilojen määrästä, olivatpa ne esimerkiksi ½ tai 2/3 alakerran pinta-alasta. Olipa rakennuksen toisessa kerroksessa pinta-alaa ½ tai 2/3 suhteessa ensimmäisen kerroksen pinta-alaan, on

rakennus kuitenkin kaksikerroksinen kuten havainnollistavissa kuvissa on esitetty. Ottaen huomioon kiinteistön kaltevuuden, hakija toteaa, että kaksikerroksinen omakotitalo ei poikkea olemassa olevasta rakennuskannasta tai heikennä alueen maisemallista arvoa.

Lausunto:

Hakemus koskee noin 220 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 95 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista. Rakennuspaikka sijaitsee Joensuun seudun yleiskaavan mukaisella maisemallisesti arvokkaalla alueella, maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella, kyläkeskuksen alueella ja kylämäisen asutuksen vyöhykkeellä. Kylämäisen asutuksen vyöhykkeellä uudet rakennukset on suositeltavaa sijoittaa olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja yhteydet oleviin palveluihin otetaan huomioon. Näin tapahtuvalla rakenteen täydentämisellä tuetaan kylien elinvoimaisuutta. Lisäksi rakennuspaikka on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.

Kontiolahden ympäristölautakunta on myöntänyt 23.5.2007 kyseiselle rakennuspaikalle suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle. Päätös sai lainvoiman 10.5.2010 (Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu n:o 969/1/09). Sittenmin ko. luvat ovat rauenneet.

Hakija hakee suunnittelutarvelupaa uuden asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentamiselle ja poikkeamislupaa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesta map-alueella sijaitsevan rakennuspaikan pinta-alasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan kylärakentamisen läheisyyteen, jossa yhdyskuntatekniset verkostot ovat helposti saavutettavissa ja uusi rakennus sijoittuu olemassa olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja yhteydet oleviin palveluihin otetaan huomioon. Lisäksi uusi rakentaminen täydentää nykyistä rakennetta ja tukee Selkien kylän elinvoimaisuutta. Hanke on käyttötarkoitukseltaan olemassa olevan rakennetun ympäristön kaltainen. Asemapiirroksen on merkitty alue, johon pihapiiri muodostuu sekä rakentamisen määrä. Rakentamisalue on osoitettu siten, että säilytetään mahdollisimman yhtenäinen vapaa-alue. Vaikka poiketaan kunnan rakennusjärjestyksen vaatimasta pinta-alavaatimuksesta, ko. rakennuspaikalle ja sen ympäristöön jää tarpeeksi avointa maisemaa.

Rakennusluvalla ratkaistaan rakennuksen lopullinen muoto ja sijoittuminen kiinteistöllä. Alueella on voimassa oleva Joensuun seudun yleiskaava. Yleiskaavan päivitystyö on käynnistynyt. Rakentaminen sijoittuu alueelle, jonka ympäristössä on jo olevaa rakennuskantaa, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueen käytössä tulee kuitenkin huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen on myös oltava sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikka on helposti saavutettavissa Selkientieltä

liikenneturvallisuus huomioiden. Rakennuspaikalle on järjestettävä kulkuyhteys. Kulkuyhteys voidaan järjestää joko naapurin puolella olemassa olevan tai uuden tieliittymän kautta tai mikäli naapurin puolella olevaa tieliittymää ei voida käyttää, tulee kulku rakennuspaikalle järjestää toista kautta esim. luvan hakijan puolelle toteutettavan liittymän kautta, mikä toimisi myös yhteytenä naapurin jo olemassa olevalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikka on liitettävissä käyttöveden osalta olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Jätevedet on mahdollista käsitellä kiinteistöllä erillissuunnitelman mukaisesti. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Selkien ja Joensuun palveluihin.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Savon ELY-kekuksen lausunto naapurina. Pohjois-Savon ELY-keskus mainitsee lausunnossaan, että ELY-keskukset vastaavat uusien ajoneuvoliittymien harkinnasta maanteille. Lähtökohtana on, että olemassa olevia liittymiä tulee pyrkiä käyttämään myös viereisille kiinteistöille kulkemisiin, ellei erityistä estettä tälle ole. Jokainen ajoneuvoliittymä muodostaa liikenneturvallisuusriskin sekä huonontaa maantien liikenteen sujuvuutta. Myös voimassa olevassa Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksessä on veloitettu käyttämään ensisijaisesti olemassa olevia liittymiä maanteiltä: *Maanteiden osalta uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää yksityisteiden/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta.*

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa rakennusten sijainteihin, koska ne sijoittuvat maantien suoja-alueen ulkopuolelle.

Pohjois-Savon ELY-keskus mainitsee vielä lausunnossaan, että mikäli rakennuspaikalle tarvitaan kokonaan uutta liittymää, tulee sitä varten hakea liittymälupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pohjois-Savon ELY-keskukselta tulee pyytää naapurin kuulemislausunto rakennuslupahakemuksesta, mikäli kulkuyhteys rakennuspaikalle muuttuu poikkeamis- ja suunnittelutarvehakemuksessa esitetystä tai mikäli rakennusten määrä tai sijainnit muuttuvat.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti suunnittelutarvealueella rakentamisen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa sellaisia erityisiä virkistystarpeita, jotka kyseenalaistaisivat suunnitellun rakentamisen.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto. Pohjois-Karjalan ELY-keskus mainitsee lausunnossaan, että Joensuun seudun yleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus (sk-1) ei ole enää voimassa. Merkintä on pohjautunut vuonna 1993 julkaistuun valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin (RKY-1993). Uusi inventointi on valtioneuvoston päätöksellä (22.12.2009) otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999, MRL) perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Tässä inventoinnissa Selkien vaarakylää koskeva rky-alue ei enää ulotu hakemuksen kohdealueelle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ottaa lausunnossaan esille valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA). Suunnitellut uudisrakennukset sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaisemat). ELY-keskus ottaa esille, että VAMA-inventoinnissa todetaan mm. Heinävaaran ja

Selkien kylien vaaramaisemien muodostavan arvokkaan kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen kokonaisuuden. Alueen kylät ovat tunnusomaisia pohjoiskarjalaisia vaarakyliä, jotka ovat kylämaiseman paikoittaisesta taantumisesta huolimatta säilyttäneet perinteisen rakenteensa, avoimet viljelyalansa ja vaikuttavat kaukonäkymänsä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus mainitsee lausunnossaan mm., että suunniteltu rakentaminen tulisi sijoittumaan maisemallisesti herkälle paikalle avoimella peltoalueella. Lausunnon mukaan kaksikerroksinen asuintalo tulisi todennäköisesti peittämään kaukomaisemaa, joka on yksi VAMA-alueen keskeisimmistä arvoista. Lähialueelle on toteutettu kaksikerroksista rakentamista. ELY-keskuksen pitämän katselmuksen perusteella ELY toteaa, että kaksikerroksinen rakentaminen on ristiriidassa maiseman arvojen kanssa.

ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukainen rakentaminen on ristiriidassa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä voimassa olevien yleiskaavojen ja rakennusjärjestyksen tavoitteiden kanssa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ei puolla hakemuksen mukaista rakentamishanketta, koska se ei sopeudu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Hanke ei ole ELY-keskuksen mukaan MRL 137 §:n 1 mom kohdan 3 tarkoittamalla tavalla sopivaa maisemalliselta kannalta ja se vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Lisäksi hankkeesta aiheutuisi MRL 171 §:n 2 mom kohdan 4 tarkoittama merkittävä haitallinen ympäristövaikutus, joka tässä tapauksessa tarkoittaisi siis valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen merkittävää heikentymistä.

Hakija hakee suunnittelutarvelupaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle. Naapurin mukaan 1,5-kerroksinen tai vanhemmissa rakennuksissa ullakollinen ratkaisu on aina ollut perinteinen rakentamisen tapa.

2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen ei aiheuta merkittävää maisemahaittaa verrattuna 1,5-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Hakija on esitellyt havainnekuvia liittyen rakennuspaikan maanpinnan kaltevuuteen ja rakennusten kerroslukumäärään. Huomattavaa korkeuseroa ei ole, jos verrataan 1,5-kerroksista ja 2-kerroksista rakennusta. Kunta on pitänyt maastokatselmuksen ko. rakennuspaikalla. Katselmuksen perusteella suunniteltu hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia maisemallisia vaikutuksia.

MRL 137 §:n mukaan rakentamisen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta ja eikä saa vaikeuttaa luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tila on tällä hetkellä rakentamaton ja sillä on riski pusikoitua ja metsittyä. Suunniteltu hanke edesauttaa tilan pysymistä siistinä ja avoimena, sillä hakijaa suositellaan ja kannustetaan estämään tilan metsittyminen ja pusikoituminen. Lisäksi hakijaa kannustetaan hoitamaan maisemaa. Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Lisäksi on muistettava, että aktiivinen asuminen ylläpitää maisemaa. Poikkeaminen rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta ja rakentaminen ko. rakennuspaikalle ei aiheuta MRL 171 §:n 2 momentin 4 kohdan tarkoittamaa haitallista ympäristövaikutusta eli valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen merkittävää heikentymistä. Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista pientaloalueelle tai

suuren varastorakennuksen rakentamista asuinalueelle. Merkittäväillä ympäristö- tai muilla vaikutuksilla viitataan rakentamiseen, jotka vaikutustensa vuoksi edellyttää kaavallista suunnittelua. Tätä ko. hanketta ei näin ollen voida pitää merkittävä rakentamisena eikä kaavallista suunnittelua tarvita tällä hetkellä.

Hakijan on huolehdittava, että tilalla oleva puusto ei aiheuta haittaa alueen vesijohdolle. Tilan alueella olevat vieraslajit tulee poistaa kunnan ympäristöviranomaisten ohjeistuksen mukaisesti. Myös takarajalla oleva puusto suositellaan poistettavaksi yhteistyössä naapurikiinteistön omistajan kanssa. Maisemointisuunnitelma sekä istutus- ja raivaussuunnitelma voidaan esittää rakennuslupavaiheessa.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseo esittää lausunnossaan, että suunnittelussa huomioidaan kunnan rakennusjärjestyksen, jossa annetaan mm. paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristö toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista.

Museo toivoo, että lupaa myönnettäessä kunta (rakennusvalvonta) kiinnittää huomiota rakennusjärjestyksen seuraaviin kohtiin:

- 2.3 – arvokas kulttuuriympäristö:
Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliä, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä.
- 3.1. – rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan:
Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan, ulkoverhoukseltaan ja väreiltään sekä muulta ulkoasultaan soveltua noudatettuun rakennustapaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä kylä- ja taajamakuvaan sopuhtaisena kokonaisuutena. Maisemallisesti merkittäväillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeen tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioituilla alueilla.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ei antanut lausuntoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se

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

Näihin em. seikkoihin on otettu kantaa jo edellä suunnittelutarveratkaisun myöntämisperusteita arvioitaessa.

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Lopullinen tonttiliittymän sijainti ja kulku rakennuspaikalle ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

- Alueen käytössä tulee huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet (mm. peltomaiseman avoimena pitäminen). Rakennusten on sovellettava ympäristöön sekä maisemaan väritykseltään, muodoltaan ja rakennusmateriaaliltaan.
- Vieraslajit tulee hävittää.

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 suunnittelutarveratkaisun lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa olevat MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

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

Valvontamaksu 465 euroa
Naapureiden kuulemiset 300 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §
MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 20.6.2024
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 20.6.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
