

Suunnittelutarveratkaisu 11/2024

Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 80

177/10.03.00.12/2024

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä Kilpelä RN:o 18:67. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5000 m².

Rakennushanke:

Noin 190 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 59 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennus/autotallin ja noin 35 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Lehmon osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). M-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palvelevien, enintään 20 k-m²:n suuruisen rakennelmien rakentaminen. Haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen voidaan sallia ainoastaan kyläaluerajauksen (AT) sisällä sen kaavamääräyksen mukaisesti.

Rakennuspaikka sijoittuu myös kylämäiselle alueelle (AT-3). Osayleiskaavassa on osoitettu kylämäiset alueet, joille voidaan sallia pientalorakentamista. MRL 16 § 3 momentin perusteella alue määrätään suunnittelutarvealueeksi, jolla uusien rakennuspaikkojen muodostaminen (ilman asemakaavaa) edellyttää MRL 137 § mukaista suunnittelutarveratkaisua. Uuden rakennuspaikan minimikoko on 3000 m². Rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m². Uuden rakennuspaikan muodostamisen edellytyksenä on liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon. AT-3 -merkinnän mukaan voidaan muodostaa 1 rakennuspaikka emätilan 1,5 hehtaaria kohti.

Rakennuspaikan viereen sijoittuu muinasjäännösalueita (SM10 ja SM11), jotka ovat muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinasjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten museoviranomaiselle.

Alue kuuluu myös tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Rakennuspaikan viereen on osoitettu kaavassa kevyen liikenteen yhteystarve.

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 Lehmon osayleiskaavan mukaisesti.

Hakijan perustelut:

Suunnittelutarveratkaisulla olisi vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön ja se sallisi tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja käytön. Suunnittelutarveratkaisu noudattaisi jo alueella voimassa olevaa kaavoittamista (sijaitsee M-alueella osayleiskaavassa) ja edistäisi alueen tavoitteellista ja rationaalista pientalorakentamista sekä toteuttaisi yhdenvertaisuusperiaatetta. Suunnittelu noudattaisi luonnonsuojelulakia ja ei tulisi johtamaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rakentaminen ei poikkeaisi ympäristössä jo olevasta pientalorakentamisesta olleessaan omakotitalo. Tontin rajalla on valmiina vesi- ja viemäriliittymä.

Pääsy piha-alueelle järjestetään Pohjois-Savon ELY-keskuksen ohjeiden mukaan kuitenkin niin, että vastakkaiseen tieliittymään matka olisi 30 metriä. Tämä sen vuoksi, että näin saataisiin parempi näkyvyys tien mutkan vuoksi, maasto on ko. kohdalla rakentamisen kannalta sopivampi ja näin saataisiin etäisyyttä myös tontin rajan välittömässä läheisyydessä olevaan muinaisjäännöskohteeseen. Rakennukset liitetään jo olemassa olevaan vesi- ja viemärijärjestelmään. Puusto ja maasto pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Suunniteltu rakennuspaikka on noin 5000 m²:n kokoinen määräala. Hakemus koskee noin 190 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, noin 59 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennus/autotallin ja noin 35 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista Lehmon osayleiskaavan mukaiselle kylämäiselle alueelle.

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. Voimassa oleva Lehmon osayleiskaava tukee alueen hyödyntämistä asuinrakennuskäyttöön. Kyseessä on rakennettu kylämäinen alue, jolle on mahdollista rakentaa lisää asuinpaikkoja myöhemmässä kaavassa. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Suunniteltu rakennuspaikka on sujuvasti saavutettavissa, sillä rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys. Rakennuspaikka on myös liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon ja palveluiltaan suunniteltu rakennuspaikka tukeutuu Lehmon ja Joensuun palveluihin.

Pohjois-Savon ELY-keskukselta on pyydetty lausunto naapurina. ELY-keskus ottaa lausunnoissaan esille, että Lehmon osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve -merkintä osoittaa vain yhteystarpeen alueiden välillä, mutta ei ota kantaa siihen, kummalle puolelle tietä väylä mahdollisesti rakennettaisiin tulevaisuudessa. Kevyen liikenteen väylän mahdollinen toteuttaminen vaatisi todennäköisesti nykyisen tiealueen laajentamista. Tästä syystä ELY-

keskus pitää hyvänä, että suunnittelutarvehakemuksessa rakennettava alue on selvästi Jokirannantien suoja-alueen (20 m tien keskilinjasta) ulkopuolella. ELY-keskus kuitenkin painottaa, ettei sillä ole tällä hetkellä mitään tietoa kyseisen väylän suunnittelun tai toteuttamisen mahdollisuudesta eikä aikataulusta. ELY-keskus pitää esitettyä liittymän paikkaa hyvänä näkemien ja olemassa olevien liittymien sijoittumisen osalta. Liittymälupaa tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta.

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.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto, koska suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee muinaisjäännösalueen vieressä. Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka, joka on paikannettu maastossa Lehmon osayleiskaavahankkeen arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2012. Asuinpaikasta kertovat saviastian kappaleet on havaittu matalan, kaakkoon pistävän niemen kärjen alueelta, josta katsoen maaperä laskee vähitellen kaakon suuntaan kivikautiselle asuinpaikalle sopimattomalle rantakorkeudelle. Inventointitietojen perusteella kohde rajautuu todennäköisesti melko tarkkarajaisesti muinaisen niemen alueelle. Muinaisjäännös sijaitsee suunnittelutarveratkaisua koskevan rakennuspaikan ulkopuolella. Museolla ei ole hankkeesta erityistä kommentoitavaa.

Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Omakotitalon ja kahden talusrakennusten rakentamista ei voida pitää vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena sille soveltuvalla alueella. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

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

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 20.6.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 20.6.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
