

Poikkeamislupa 12/2024

Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 81

182/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Paiholan kylässä sijaitseva kiinteistö **Naavaranta RN:o 8:58**. Kiinteistön pinta-ala on noin 6680 m².

Rakennushanke:

Noin 43 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatoksen laajentaminen ja muuttaminen autotalliksi. Laajennuksen jälkeen rakennuksen koko on noin 67,5 m².

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Eno. Kaavassa kiinteistö sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). RA-merkinnän mukaan alue varataan loma-asuntorakentamiseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m². Kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on mantereella 180 m² ja saarissa 120 m². Saareen rakennettaessa on rakennusluvan hakijan osoitettava vene- ja autopaikka mantereelta. Loma-asunnon tulee olla vähintään 30 m rannasta ja enintään 25 m²:n suuruisen rantasaunan 15 metriä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

MY-merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla erityisiin ympäristöarvoihin ja ympäristönhoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Alueeseen sisältyy usein erityisen arvokkaita osia, jotka voidaan osoittaa alueiden erityisominaisuuksia kuvaavilla päällekkäismerkinnöillä. Alueella olevat arvot on syytä yksilöidä esimerkiksi merkintään liittyvässä kuvauksessa.

Rakennuspaikka sijaitsee myös maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma 1, Kuurnan kanavan seutu) ja pohjavesialueella (pv).

Rakennuspaikan vieressä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo 2, Pielisjoen rantalehto). Kaavaan merkatut luontokohteet tulee jättää hakkuutoiminnan ulkopuolelle tai käsitellä alueen ominaispiirteet säilyttävällä tai elvyttävällä tavalla.

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 kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen.

Hakijan perustelut:

Autokatoksen muuttaminen autotalliksi, tulee asumismukavuutta/yrityksen tarvikkeiden säilytystä. Ulkonäöllisesti hanke ei vaikuta juurikaan, kun siitä on jo ennestään kolme sivua ummessa.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Poikkeamislupahakemus koskee noin 43 m²:n suuruisen autokatoksen muuttamista ja laajentamista autotalliksi. Rakennustoimenpiteen jälkeen autotallin pinta-ala on noin 67,5 k-m². Rakennuspaikka on olemassa oleva noin 6680 m²:n suuruinen kiinteistö, jolla sijaitsee noin 146 k-m²:n suuruinen asuinrakennus, noin 27,5 k-m²:n suuruinen saunarakennus ja noin 43 k-m²:n suuruinen autokatos. Hakemuksessa poiketaan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Autokatoksen muutos/laajennus ja rakennusoikeuden ylitys olemassa olevassa pihapiirissä ei tällä alueella aiheuta haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytölle. Rakennusoikeuden ylitys on kyseisellä alueella vielä kohtuullinen. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys ei tällä alueella aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseisellä rakennuspaikalla ei ole tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella toimenpiteellä vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Autokatoksen muutos/laajennus ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen soveltuu ympäristöön. Rakennusoikeuden ylitys asuinkäytössä olevalla rakennuspaikalla ei johda em. vaikutuksiin. Maisemallinen vaikutus Pielisjoelta päin katsottuna on vähäinen, sillä rakennus sijoittuu rakennuspaikan takaosaan. Rakennuksen ulkoasu ei muutu merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

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

Valvontamaksu 470 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 20.6.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 20.6.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
