

Poikkeamislupa 19/2024

Tekninen lautakunta 26.11.2024

285/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö Itäranta RN:o 28:18 sekä Itäranta 2 RN:o 28:24. Itäranta-tilan pinta-ala on noin 2000 m² ja Itäranta 2-tilan noin 5479 m².

Rakennushanke:

Noin 64 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseksi asuintaloksi.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Merkinnän mukaan alue varataan loma-asuntojen rakennuspaikoille. Kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään II½-kerroksisen loma-asunnon ja rantasaunan (enintään 30 k-m²) sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Rakennuspaikka kuuluu osayleiskaavassa taajaman ulkopuolella olevalle kylämäisesti rakentuneelle alueelle, suunnittelutarvealueelle (AT). Osayleiskaavassa on osoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäviä uusia rakennuspaikkoja, jotka on likimääräisesti merkitty osayleiskaavakartalle. AT-vyöhykkeellä rakennuslupien myöntäminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Osayleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena. Kaavassa rakennuspaikalle on osoitettu haja-asutusalueelle sijoittuva jo oleva rakennuspaikka. Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti ranta-alueelle sijoittuville jo oleville rakennuspaikoille voidaan myöntää rakennusluvat osayleiskaavan pohjalta ilman asemakaavaa eli suunnittelutarveratkaisua ei tarvita.

Hakijalla on myös omistuksessaan RA-tilan takana oleva noin 5479 m²:n suuruinen tila, joka kuuluu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla tulee huomioida alueen merkitys seudullisena viheryhteyskäytävänä (M-1). Merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen (rakennuspaikan pinta-ala vähintään 10 000 m², kokonaisrakennusoikeus 300 k-m²) sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

Rakennuspaikka sijoittuu tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv). Merkinnän mukaan pohjavesialueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

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 loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle ympärivuotiseksi asuintaloksi kaavan mukaisella RA-alueella. Kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 2000 m² ja rantaviivaa on noin 35 metriä.

Hakijan perustelut:

Loma-asunto on rakennettu niin, että se soveltuu vakinaiseen asumiseen. Strategisessa yleiskaavassa paikka kuuluu kehitettävälle ranta-alueelle. Ei ole luonnonsuojelullisia kohteita.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 64 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Kyseessä on olemassa oleva noin 2000 m²:n suuruisen lomarakennuksen rakennuspaikka. Hakija omistaa myös RA-tontin takana olevan noin 5479 m²:n suuruisen M-1-alueen. Ympäristölautakunta on 24.11.2010 § 243 myöntänyt kyseiselle RA-tontille suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan uuden noin 60-neliöisen loma-asunnon rakentamiselle vanhan tilalle. Poikkeaminen myönnettiin rakennuspaikan pinta-alasta ja rantaviivan pituudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa kiinteistö kuuluu loma-asuntoalueelle ja kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Osayleiskaavan voimaantulon jälkeen kuntaan on hyväksytty vuonna 2019 strateginen yleiskaava, jossa on osoitettu kehitettävät ranta-alueet. Rakennuspaikka sijoittuu strategisen yleiskaavan mukaiselle kehitettävälle ranta-alueelle. Kehitettävillä ranta-alueilla loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi asunnoiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella. Haetusta toimenpiteestä noin 2000 m²:n suuruiselle RA-tontille ei katsota olevan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön suunnittelulle/muulle järjestämiselle. RA-alueella on myös muuta pysyvää asumista.

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

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, eikä mitään uutta rakennetta. Maisemallisia vaikutuksia ei juurikaan aiheudu nykytilaan verrattuna. Myöskään kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä, joten kyseessä ei ole merkittävä toimenpide. Päärakennus on rakennettu noin 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta, RA-tontin takarajalle vuoden 2010 myönnetyn luvan mukaisesti. Tämän katsotaan olevan riittävä etäisyys

rantaviivasta ympärivuotiselle asuinrakennukselle kyseisellä alueella. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

Edellytykset käyttötarkoituksen muutoksille on kirjattu Kontiolahden kunnan maapoliittiseen ohjelmaan vuodelta 2022. Lähtökohtaisesti käyttötarkoituksen muutoksiin suhtaudutaan kunnassa myönteisesti. Ohjelmaan kirjattuja periaatteita käyttötarkoituksen muutoksille ovat:

- alueen taajamoitumisaine
- rakennuspaikan sopivuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille
- rakennuspaikan infrastruktuuri; ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m² ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Kyseisellä alueella on muutakin olemassa olevaa ympärivuotista asutusta. Tämä pysyvään asumiseen muutettava rakennuspaikka ei aiheuta vielä taajamoitumisainetta. Sijainniltaan rakennuspaikka ei ole syrjäinen. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Lehmon ja Joensuun palveluihin. Koulukyydit kulkevat rakennuspaikan lähistöltä, eikä täten aiheuttaisi kunnalle lisäkustannuksia. Lisäksi rakennuspaikka on liitetty Onttolan vesiosuuskuntaan.

Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle eikä taajamoitumisaine ylity. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottaen huomioon kaikki maapoliittisessa ohjelmassa esiteyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset. Myös ympärivuotisen asuinrakennuksen etäisyyttä rantaviivasta on aina tarkasteltava tapauskohtaisesti, jotta se on riittävä kyseisellä alueella.

Rakennuspaikka ei pinta-alaltaan eikä rantaviivan pituudeltaan täytä maapoliittisen ohjelman vaatimusta ympärivuotisen rantarakennuspaikan koosta ja rantaviivan pituudesta. Koska rakennuspaikka on vesihuoltoverkoston piirissä ja palvelut ovat lähellä, voidaan tonttikoosta ja rantaviivan pituudesta joustaa alaspäin.

Hakijan mukaan loma-asunto on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön. Rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen tarkastellaan rakennuslupavaiheessa.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää uuden rakennusluvan hakemista, jossa tarkastellaan rakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen. Tämä poikkeamislupa ei muuta käyttötarkoitusta.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17 §: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 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 29.11.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 29.11.2026

Päätös: