

## Poikkeamislupa 2/2025

Tekninen lautakunta 25.02.2025 § 16

55/10.03.00.01/2025

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan vuokralainen. Rakennuspaikan omistaa kunta.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitsevilla tiloilla [REDACTED] oleva vuokratontti. Tontin pinta-ala on noin 1124 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 47,5 k-m<sup>2</sup>:n yksikerroksisen autokatoksen, noin 29,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen varaston ja noin 24 k-m<sup>2</sup>:n yksikerroksisen aitan rakentaminen.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Lehmon rakennuskaavan muutos ja laajennus Ruottisenahonkadun ympäristössä. Tontti sijoittuu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueelle (AO).

AO-merkinnän mukaan alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Tontin kaavanmukainen tehokkuusluku on 0.25, suurin kerrosluku on 1.

### 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 AKL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

### Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa hankkeelle, jossa rakennetaan kaavanmukaisen rakennusalan ulkopuolelle sekä 5 m:ä lähemmäksi naapurin rajasta. Rakennukset sijoittuvat noin 2 m:n etäisyydelle katualueen, puiston ja naapurin rajasta.

### Hakijan perustelut:

Kiinteistö on pieni ja ahdas. Rakennettavilla rakennuksilla ei ole ympäristövaikutuksia eikä haittoja. Lisäksi hakijalla on henkilökohtaisia syitä.

### Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Rajanaapuri on antanut kirjallisen suostumuksen rakentaa rakennukset noin 2 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

### Lausunto:

Hakemus koskee noin 47,5 k-m<sup>2</sup>:n yksikerroksisen autokatoksen, noin 29,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen varaston ja noin 24 k-m<sup>2</sup>:n aitan rakentamista kaavanmukaisen rakennusalan ulkopuolelle sekä aitan sijoittamista 5 m lähemmäksi naapurin rajaa. Rakennukset tulisivat olemaan 2 m:n päässä katu- ja puistoalueesta sekä 2 m:n

päässä naapurin rajasta. Kaavan mukainen rakennusala sijoittuu kadun puolella 4 m:n ja puiston puolella 12 m:n päähän tontin rajasta. Kaavan laatimisaikaan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on määrätty, että jollei kaavassa ole toisin määrätty, ei rakennusta saa sijoittaa 5 m lähemmäksi naapurin rajaa.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on asemakaava-alueella oleva jo ennestään rakennettu tontti. Tontilla oleva rakennusala on melko pieni tontin kokoon ja rakennusoikeuteen nähden, joten hankkeen mukaisia rakennuksia ei voi sijoittaa kokonaisuudessaan rakennusosalle. Rakennuksista ei ole haittaa tontin tai lähialueen kaavanmukaiseen käyttöön. Naapuri on antanut suostumuksensa rakennusten sijoittamiselle 2 m:n päähän tontin rajasta. Hanke ei aiheuta haittaa nykyiselle tai tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden saavuttamista haetunkaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

Edelleen RakL 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanke on kaavan käyttötarkoituksen mukaista eikä hankkeessa ei ylitetä kaavan sallimaa rakennusoikeutta, joten rakentaminen ei näin ollen ole merkittävää eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennukset sijoittuvat tontille niin, että ne eivät tuo näkemäestettä [REDACTED] ja [REDACTED] risteykseen. Hankkeen myötä hulevesien määrä ei saa lisääntyä katualueella, vaan ne on viivytettävä omalla tontilla. Autokatokseen on laitettava [REDACTED] puolelle lumiaste, mikäli katto laskee [REDACTED] päin. Hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan em. haittoja.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Hulevesien määrä ei saa lisääntyä katualueella, vaan ne on viivytettävä omalla tontilla.
- Autokatokseen on laitettava lumiaste, mikäli katto laskee [REDACTED] päin.
- Autokatoksen yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on oltava vähintään 30 % avointa.
- Hakijan on ilmoitettava rakentamisen aloittamisesta ja lopettamisesta kuntaan sekä tilattava rakennusten sijainnin merkitseminen viimeistään ennen perustustöiden aloittamista.
- Rakennusten on oltava valmiina kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä sijoittamisluvista 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 RakL 57 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 600 euroa

Sovelletut lainkohdat:

RakL 57 §

RakL 67 §

RakL 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 28.2.2025

Rakentamislain 187 §:n mukaan hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---