

Poikkeamislupa 3/2025

Tekninen lautakunta 25.02.2025 § 17

61/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tilasta [REDACTED].
Rakennuspaikan pinta-ala on noin 11 ha.

Rakennushanke:

Kahden noin 480 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen kasvihuoneen rakentaminen. Samalla puretaan 185 k-m²:n ja 540 k-m²:n suuriset kasvihuoneet. Rakennuspaikalla on olemassa oleva noin 450 k-m²:n suuruinen kasvihuone, jolle ei ole haettu rakennuslupaa.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikka kohdistuu kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks) sekä maakunnallisesti merkittävälle yhtenäiselle peltoalueelle (pb).

Ks-merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

Ks-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävelyn ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Pb-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, joille sijoittuu tärkeitä maaseutuelinkeinoja, erityisesti maanviljelyä.

Pb-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset ja niiden kehittämismahdollisuudet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Pb-merkinnän suunnittelusuosituksen mukaan alueella on tarvetta yhteistoimintaan yhteisten suunnittelu- ja kehittämisperiaatteiden luomiseksi kuntakaavoituksessa. Alueelle suositellaan laadittavaksi maaseudun kehittämissuunnitelma, jossa luodaan tavoitteet ja esitetään toimenpiteet maaseutu- ja loma-asutuksen, maaseutuelinkeinojen ja vapaa-ajan tarpeiden kehittämiseksi ja yhteensovittamiselle

Rakennuspaikka sijaitsee kunnan rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella.

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 kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen.

Hakijan perustelut:

Entiset kasvihuoneet ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Uudet kasvihuoneet ovat matalampia, tiiviimpiä ja energiatehokkaampia entisiin verrattuna. Kasvastuspinta-ala kasvaa. Muutos ei vaikuta maisemakuvaan eikä aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle eikä naapureille. Ei vaikuta olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee kahden uuden noin 480 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen kasvihuoneen rakentamista noin 11 ha:n suuruiselle tilalle. Rakennusoikeutta on käytetty tällä hetkellä 2065 k-m². Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan 185 k-m²:n ja 540 k-m²:n suuruiset kasvihuoneet.

Haetaan lupaa saada ylittää rakennusoikeus noin 300 k-m²:llä. Rakennuspaikalla on nykyisin viisi kasvihuonetta ja yksi talousrakennus. Hankkeessa puretaan kaksi kasvihuonetta ja niiden tilalle rakennetaan kaksi uutta kasvihuonetta. Yhdellä nykyisistä kasvihuoneista ei ole haettu rakennuslupaa.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uudet kasvihuoneet tulevat purettujen kasvihuoneiden tilalle samaan paikkaan. Lisäksi ilman lupaa rakennettu olemassa oleva kasvihuone on katsottu olevan sopivaa maankäytön kannalta ja sopivan kyseiselle rakennuspaikalle, joten sitä ei tarvitse purkaa. Hanke ei aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteutumiselle eikä mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle. Olemassa olevan rakennuskannan uusimista käyttötarkoitukseltaan vastaavanlaisiksi ei voida katsoa aiheuttavan em. haittoja, vaikka kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus ylitetään.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeella ei ole tiedossa sellaisia seikkoja, jotka vaikuttaisivat em. tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla on tällä hetkellä 5 kasvihuonetta ja yksi muu rakennus. Näistä kahden kasvihuoneen uusiminen ja samalla rakennusoikeuden ylitys 15 %:lla ei ole merkittävää rakentamista. Uudet kasvihuoneet ovat matalampia, joten maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Rakennettavat kasvihuoneet ovat myös energiatehokkaampia purettaviin verrattuna. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 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.
