

Poikkeamislupa 4/2025

Tekninen lautakunta 25.03.2025 § 29

92/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva tila [REDACTED].
Rakennuspaikan pinta-ala on noin 14800 m².

Rakennushanke:

Noin 121 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseksi asuintaloksi.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle (AT) ja tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-1).

AT-merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Merkinnällä on osoitettu sellaiset tiheästi rakennetut tai vetovoimaisiksi rakentamisalueiksi arvioidut maaseutumaiset vyöhykkeet, jotka on tarkoitettu liitettäväksi vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon ja joiden muuta haja-asutusaluetta tiiviimpi uudis- tai täydennysrakentaminen on mahdollista keskitetyn vesi- ja jätevesihuollon toteuttamisen jälkeen. Alueen rakentamisen ohjaamiseksi olisi syytä laatia osayleiskaava tai tarpeen vaatiessa asemakaava. Alueelle voi sijoittaa myös muita toimintoja, jotka mittakaavansa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopivat asumisen lomaan.

Ra-1 -vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräistä paremmat edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Pohjois-Karjalan makuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle kohdistuu liikenteen kehittämiskäytävä (lk). Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys:

Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

Rakennuspaikka kuuluu kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

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 muuttamiseksi ympärivuotiseksi asuintaloksi.

Hakijan perustelut:

Nykyinen lomarakennus on tehty soveltuvaksi vakinaiseen asumiseen. Strategisessa yleiskaavassa paikka kuuluu kehitettävälle ranta-alueelle ja haettu muutos ei vaikeuta kaavan toteutumista. Muutos ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua ja ei muutenkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tilalla ei ole luonnonsuojelullisia kohteita. Tilalla on rantaviivaa 200 m ja asuinrakennus sijaitsee 40 m:n päässä rantaviivasta.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 121 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Kyseessä on noin 1,5 ha:n suuruinen Höytiäisen rantavyöhykkeellä oleva tila. Tilalla on rantaviivaa noin 200 metriä ja loma-asunto sijaitsee noin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennuspaikalla on olemassa lisäksi erilliset sauna- ja talousrakennukset.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulee lain mukaan tapahtua kaavalla. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla on olemassa oleva lomarakennus. Tälle lomarakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta, joka edellyttää myös rakentamisluvan hakemista. Tämä huomioon ottaen AKL 72 §:n säännös rakentamista koskevasta suunnittelutarpeesta rantavyöhykkeellä koskee myös rakentamislupaa vaativaa käyttötarkoituksen muutosta.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueella.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa kaavoja, joita voitaisiin käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 §). Joensuun seudun yleiskaava 2020:n määräyksissä on määrätty uuden, vesistön ranta-alueeseen kuuluvan rakennuspaikan vaatimuksista. Näitä

ovat tilan pinta-ala, jonka on oltava vähintään 5000 m², rakennuspaikalla on oltava vähintään 50 metriä rantaviivaa ja loma- tai asuinrakennus on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Nykyinen rakennuspaikka täyttää nämä kaikki Joensuun seudun yleiskaava 2020:n vaatimukset. Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavia kaavoja, joiden toteuttamista haettu toimenpide haittaisi. Hanke ei estä lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimista alueella tulevaisuudessa.

Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa kyseinen rakennuspaikka kuuluu kehitettävälle ranta-alueelle. Tällä alueella loma-asuntojen muuttaminen asunnoiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella. Strateginen yleiskaava tukee käyttötarkoituksen muutosta. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos tällä alueella tukee Varparannan kylän elinvoimaisuutta. Käyttötarkoituksen muutoksen ei katsota aiheuttavan haittaa alueen nykyiselle tai myöhemmälle kaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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. Hankkeessa ei lisätä rakennuspaikalla oleva rakennuskantaa. Nykyinen loma-asunto on kytketty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Käyttötarkoituksen muutoksella ei voida katsoa olevan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä hanke ole merkittävää rakentamista.

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

- alueen taajamoitumispaine
- 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 taajamoitumispainetta. Sijainniltaan rakennuspaikka ei ole syrjäinen. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Kirkonkylän palveluihin. Varparannalla on alakoulu ja yläkoulun koulukyyditykset kulkevat rakennuspaikan lähellä.

Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle.

Taajamoitumispaine ei vielä ylity. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottaen huomioon kaikki maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset.

Rakennuspaikka täyttää maapoliittisen ohjelman mukaiset vaatimukset ympärivuotisen asuinrakennuspaikan koosta ja rantaviivan pituudesta.

Hakijan mukaan loma-asunto on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää uuden rakentamisluvan hakemista, jossa tarkastellaan rakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen. Tämä poikkeamislupa ei muuta käyttötarkoitusta.

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:

AKL 72 §

RakL 57 §

RakL 67 §,

RakL 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 28.3.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
