

Poikkeamislupa 5/2025

Tekninen lautakunta 29.04.2025 § 45

112/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan vuokralainen.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Puson kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2,2 ha.

Rakennushanke:

Noin 83 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen loma-asunnon rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-
asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

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

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikka kohdistuu arvokkaiden luontoalueiden (alu-1) rajalle. Merkinnällä osoitetaan arvokkaat pienvedet, joiden erityispiirteet tulisi huomioida ykstyiskohtaisemman maankäytön suunnittelussa.

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 rakentaa uusi loma-asunto kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

Hakijan perustelut:

Päärakennuksen rakentaminen tontille, jossa on jo sauna ja aitta. Hankkeesta ei aiheudu haittaa luonnolle tai rantamaisemalle. Tummanruskea hirsikehikko sopii luontoon.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 83 k-m²:n kaksikerroksisen lomarakennuksen rakentamista noin 40 metrin päähän rantaviivasta. Rakennuspaikka on määräala [REDACTED] kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä [REDACTED]. Määräalan pinta-ala on noin 2,2 ha ja rantaviivaa sillä on noin 300 metriä. Rakennuspaikalla on olemassa noin 16 k-m²:n talousrakennus ja noin 19 k-m²:n saunarakennus.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulee lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

Maakuntakaava 2040:ssä on rantojen käyttöä koskeva suunnittelumääräys, jossa sanotaan, että ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistyksen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesillepääsyn mahdollisuudet.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on jo olemassa oleva rakennuspaikka. Hanke täyttää Joensuun seudun yleiskaavan 2020 rantarakentamiselle asetetut vaatimukset. Hanke ei aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteutumiselle eikä mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle.

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. Hanke sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa arvokkaiden luontoalueiden (alu-1) rajalle, suurimmaksi osaksi sen alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikalle on olemassa valmis tieyhteys. Uusi lomarakennus tulee sijoittumaan kauemmaksi rannasta, kuin missä nykyisin jo olemassa olevat rakennukset sijaitsevat. Rannan ja rakennusten välille jää suojapuustoa, joten uuden rakennuksen maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Lomarakennukseen ei tule vesijohtoa. Hankeen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Rakentaminen ei saa heikentää Heinälammen vesistön laatua.

- Rannan ja rakennusten välinen suojapuusto on säilytettävä.
- Rakennuksen on muodoltaan ja väritykseltään sovelluttava ympäröivään maisemaan.

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:

Koska hakemuksen mukainen poikkeaminen täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti.

Valvontamaksu 600 euroa

Sovelletut lainkohdat:

AKL 72 §

RakL 57 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 30.4.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
