

Poikkeamislupa 6/2025

Tekninen lautakunta 29.04.2025 § 46

140/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2400 m².

Rakennushanke:

Noin 41 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen rakentaminen ja nykyisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos saunarakennukseksi.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu loma-asunnoille varatulle alueelle (RA). Suurin sallittu kerrosluku on 2½.

RA-kaavamerkinnällä osoitetulle alueelle saa rakentaa yhden enintään 2½ -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 m².

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 poikkeamista Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan ja yksityistiehen.

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Hakija tuo esille sen, että kiinteistöllä ei sen pitkän ja kapean muodon vuoksi ole mahdollista toteuttaa muutoin kuin poikkeamalla rakennusjärjestyksen mukaisista rantaa ja tietä koskevista etäisyysvaatimuksista. Rakennushanke on osayleiskaavan mukainen. Rakennus liitetään vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 41 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen rakentamista ja nykyisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta saunarakennukseksi. Rakennuspaikalla on lisäksi myös 10 k-m²:n ja 11,5 k-m²:n suuriset aittarakennukset.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella on voimassa osayleiskaava ja kyseinen rakennuspaikka on merkitty kaavassa loma-asumiseen varatuksi alueeksi. Rakennuspaikalla on jo olemassa saunarakennus sekä kaksi aittaa. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 80 metriä ja sille on olemassa oleva tieyhteys. Rakennusjärjestyksen mukaan yli 30 k-m²:n rakennukset on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä 12 metrin päähän yksityistien keskilinjasta. Hankkeessa rakennettava uusi lomarakennus tulee lähimmillään sijaitsemaan noin 19 metrin päässä rantaviivasta sekä 6 metrin päässä [REDACTED] yksityistiestä. [REDACTED] tiekunta on antanut hankkeesta myönteisen lausunnon. Uuden rakennuksen rakentamisella osayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle ei ole haittaa alueen kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle vaikka etäisyydet rantaan ja tien keskilinjaan eivät täyty.

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 rakennettava uusi lomarakennus on yksikerroksinen ja se sijoittuu kiinteistöllä rannasta katsottuna kauemmaksi kuin missä jo olemassa olevat rakennukset sijaitsevat. Rakennus liitetään alueella olevaan vesi- ja viemäriverkkoon. Hankkeen myötä käytetään noin puolet kiinteistöllä olevasta osayleiskaavan mukaisesta rakentamisoikeudesta. Kaavan mukaisen rakentamisen ei voida katsoa olevan merkittävää rakentamista eikä sillä ole vähäistä suurempia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:
- rantaan on jätettävä suojapuusto

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: 30.4.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
