

Erillinen sijoittamislupa 7/2025

Tekninen lautakunta 29.04.2025 § 47

151/10.03.00.13/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tila [REDACTED].
Tilan pinta-ala on noin 13,9 ha.

Rakennushanke:

Noin 49 m²:n suuruisen yksikerroksisen katoksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa asemakaavaa tai osayleiskaavaa, pelkästään yleispiirteinen 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 maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), liikenteen kehittämiskäytävälle (lk) sekä kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks).

M-merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä (lk) 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. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Ks-merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asuminen, 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. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kyläalueiden yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- 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.

Tila 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 MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan erillistä sijoittamislupaa katoksen rakentamiselle tilalle, jolle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella.

Hakijan perustelut:

Haetaan lupaa rakentaa katos/grillikatos, jolla ei ole merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöille.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden rakennuspaikan perustamista noin 49 k-m²:n katoksen rakentamista varten.

Rakentamislain (RakL) 45 §:ssä säädetään sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella. Sijoittamisluvan edellytyksenä on, että rakennuspaikka täyttää seuraavat vaatimukset:

- rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 m²
- rakennuspaikalla ei ole tulvan tai sortuman vaaraa
- rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratelain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain tarkoitetulle lentoesteluvalle
- rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
- vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle
- teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia
- rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista

- rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle

Rakennuspaikka sijoittuu tilalle [REDACTED], joka on kooltaan noin 13,9 ha. Tilalla on entuudestaan yksi olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaitsee noin 130 metrin päässä hakemuksen kohteena olevasta alueesta. Hankkeessa perustetaan tilalle toinen rakennuspaikka katoksen rakentamista varten. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee tasaisella maa-alueella, joka sijoittuu lähimmillään noin 80 metrin etäisyydelle lähimmästä naapurikiinteistön rajasta ja sille on olemassa oleva tieyhteys. Katokseen ei tule vesiliittymää ja hulevedet käsitellään kiinteistöllä. Hankkeella ei ole vaikutusta naapuritilojen käyttöön. Hankealueella ei ole tiedossa sellaisia luonto- tai kulttuuriarvoja tai virkistyskäyttöä, joita hanke vaarantaisi. Hanke ei aiheuta haittaa nykyisen kaavoituksen toteuttamiselle eikä mahdollisesti myöhemmälle kaavoitukselle. Hankkeen kohteena olevan rakennuspaikan voidaan katsoa täyttävän sille asetetut RakL 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset.

Rakennuspaikka sijoittuu suunnittelutarvealueelle. RakL 46 § mukaan sijoittaminen ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Hankkeella ei ole vaikutusta em. kaavojen laatimiseen.

RakL 46 §:n mukaisesti sijoittaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista. Hankkeessa rakennettavan katoksen ei voida katsoa olevan merkittävää rakentamista. Hankkeella ei ole tiedossa seikkoja, jotka aiheuttaisivat merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

RakL 46 §:n mukaisesti sijoittaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Hankkeessa perustetaan uusi rakennuspaikka katosta varten eikä sinne ole tulossa yhdyskuntateknisiä verkostoja. Hankealueelle on olemassa valmis tieyhteys. Hanke on sopivaa liikenneturvallisuuden kannalta. Palvelujen saavutettavuuden kannalta rakentaminen ei ole merkittävää, sillä hankkeessa rakennetaan katos, eikä alueelle tule asumista.

Sijoittamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- hakijan on ilmoitettava katoksen valmistumisesta kuntaan
- katoksen on oltava valmiina kahden vuoden kuluessa tämän sijoittamisluvan tultua lainvoimaiseksi

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 erillisen sijoittamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa RakL 45-46 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 600 euroa

Sovelletut lainkohdat:

RakL 45-46 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 30.4.2025

Rakentamislain 187 §:n mukaan hakijan on hyödynnettävä erillinen sijoittamislupa kahden vuoden kuluessa sijoittamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
