

Poikkeamislupa 8/2025

Tekninen lautakunta 27.05.2025 § 55

142/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva määräala tilasta [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5450 m².

Rakennushanke:

Noin 260 k-m²:n suuruisen enintään kaksikerroksisen omakotitalon, noin 50 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatoksen ja noin 25 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunan rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M). Lisäksi rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi. Rakennuspaikan pohjoispuolella, noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo 5, lähde harjurintauksen alla rämeellä). Kaavaan merkatut luontokohteet tulee jättää hakkuutoiminnan ulkopuolelle tai käsitellä elinympäristön ominaispiirteet säilyttävällä tai elvyttävällä tavalla.

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 uuden rakennuspaikan muodostamiselle kaavan mukaiselle asemakaavoitettavalle M-alueelle.

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut rakentamishanketta laajasti erillisellä liitteenä. Perusteluissa on mainittu muun muassa, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa myöhemmälle kaavoitukselle, koska uudesta rakennuspaikasta muodostuisi ympäröiviä tontteja vastaava rakennuspaikka ja muodostaa luontaisen jatkuman olemassa oleviin omakotitaloalueeseen nähden. Hankkeen maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset, koska [REDACTED] molemmilla puolilla on jo vastaavanlaisia rakennuspaikkoja.

Alueella ei ole tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja, joten poikkeaminen ei aiheuta haittaa luonnonsuojelun tavoitteille tai niiden toteutumiselle. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan läheisyyteen on merkitty "luo 5"- alue. Kyseessä olevan rakennuspaikan rajat kuitenkin jäävät alueesta kauemmaksi, mitä se on jo nykyisiin olemassa oleviin rakennuspaikoihin verrattuna.

Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista tai muutoin haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, vaan täydentää olemassa olevaa asuinalueen tavanomaisella pientalorakentamisella.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 260 k-m²:n suuruisen omakotitalon, noin 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja noin 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamista noin 5450 m²:n suuruiselle määräalalle.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on asemakaavamaisesti rakennettu kylämäinen alue. Uusi rakennuspaikka muodostettaisiin olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jatkaen ja täydentäen luontevasti jo olevaa omakotialuetta. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kyseisellä alueella ei aiheuta em. haittoja. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja se on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen on sopivaa alueelle.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikan pohjoispuolella, noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee lähde, joka on kaavassa osoitettu luo-alueeksi. Lähde sijaitsee riittävän kaukana suunnitellusta rakennuspaikasta, joten suunniteltu rakentaminen vaikeutta em. tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen on tehokkuudeeltaan vastaavaa kuin kaavan mukaisten AO-tonttien rakentaminen. Lisäksi rakennuspaikan koko on vastaanvalaisesti AO-tonttien mukainen. Omakotirakentamiseen suunniteltua rakentamista on peilattu kaavan mukaisiin AO-määräyksiin. Uusi rakennuspaikka tulee sijoittumaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja se on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen ei ole merkittävää rakentamista eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- rakennuspaikka on liitettävä vesi- ja viemäriverkkoon

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
Naapurin kuulemiset 70 euroa

Sovelletut lainkohdat:

RakL 57 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 28.5.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
