

Poikkeamislupa 9/2025

Tekninen lautakunta 27.05.2025 § 56

157/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 1 ha.

Rakennushanke:

Noin 4 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunan sijoittaminen tontille.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kohdistuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla tulee huomioida alueen merkitys seudullisena viheryhteyskäytävänä (M-I).

M-I kaavamerkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen (rakennuspaikan pinta-ala vähintään 10 000 m². Kokonaisrakennusoikeus 300 k-m²) sekä ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen.

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 rakennusoikeuden ylittämiseen.

Hakijan perustelut:

Hankkeella ei ole vaikutuksia ympäristöön eikä luontoon. Alueella ei ole luonnonsuojelullisia kohteita eikä suojeltavia kasveja. Sauna on kantoveden varassa.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa.

Kolme naapuria ilmoittivat vastustavansa hanketta. Perusteluksi he ilmoittivat muun muassa seuraavat asiat:

- sauna on liian lähellä rajaa, josta kulkee paljon ulkoilijoita ja lapsiperheitä
- se vaikuttaa maisemakuvaan kaadettavien puiden muodossa
- tontin rakennusoikeus on jo ylitetty aiemmin
- saunavesienkäsittely pohjavesialueella
- saunan omistussuhteissa olevat epäselvyydet

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Hakemus koskee noin 4 k-m²:n ulkosaunan sijoittamista noin 1 ha:n kokoiselle tilalle. Tilalla on entuudestaan paritalo ja talousrakennus sekä saunarakennus, jolle ei ole haettu rakennuslupaa. Rakennusoikeutta on käytetty tällä hetkellä 334 k-m². Marjala-Onttola-Pilkko-Puntaririkoski osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on kyseisellä rakennuspaikalla 300 m². Haetaan lupaa saada ylittää rakennusoikeus 39 k-m²:llä saunarakennuksen sijoittamiseksi tilalle.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Pihasauna sijaitsee olemassa olevalla rakennuspaikalla. Rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen ei aiheuta haittaa osayleiskaavan toteutumiselle, mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle eikä alueiden muulle käytölle.

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. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla on tällä hetkellä paritalo, talousrakennus ja hakemuksen kohteena oleva sauna. Nykyisin rakennusoikeus on ylitetty 34 k-m²:llä ja rakennusoikeuden ylittäminen 39 k-m²:iin ei voida katsoa olevan merkittävää rakentamista.

Osayleiskaavassa ei ole määritelty rakennusten tarkempaa sijaintia, vaan siitä määrää kunnan rakennusjärjestys. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan haja-asutusalueella saa rakentaa 5 metrin päähän rajasta. Saunan sijainti asemakuvaan mukaan on lähimmillään noin 31 metrin tilan rajasta, joten etäisyys on rakennusjärjestyksen mukainen. Kyseisellä paikalla on jo olemassa oleva saunarakennus, joten hankeella ei ole maisemakuvaan vaikuttavia tekijöitä nykytilanteeseen verrattuna.

Hanke sijoittuu 1 luokan pohjavesialueelle. Ympäristösuojelulain 155 §:n mukaan muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Saunarakennukseen ei tule vesijohtoa vaan sinne tulee kantovesi. Tämän vuoksi voidaan katsoa jätevesien määrän olevan vähäinen ja niistä ei aiheudu ympäristön pilaantumiseen vaaraa, joten em. lain mukaisesti ne voidaan imeyttää maaperään. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tällä poikkeamislupapäätöksellä otetaan kantaa pelkästään siihen, saako kiinteistöllä [REDACTED] [REDACTED] ylittää rakennusoikeus hakemuksen mukaisesti. Päätöksellä ei oteta kantaa saunan omistussuhteisiin eikä ne muutu tämän poikkeamispäätöksen myötä.

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: 28.5.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
