

Poikkeamislupa 11/2025

Tekninen lautakunta 27.05.2025 § 58

173/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan vuokralainen ja hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5500 m².

Rakennushanke:

Noin 24 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen laajennuksen sekä noin 15 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen huvimajan rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen alueeseen (AO).

Kaavamääräyksen mukaan kullekin yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m², alle 5000 m² rakennuspaikoilla 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyys rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m² päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m² päärakennuksella 25 m ja enintään 30 k-m² suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin.

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:

Laajennuksella on vähäinen vaikutus ympäristöön, eikä se muuta merkittävästi alueen yleistä ilmettä. Laajennus ei ole kaavan vastainen, lukuun ottamatta sallitun rakennusoikeuden ylittämistä. Toimenpide ei vaikuta alueiden käytön järjestämiseen, kuten kulkuyhteyksiin.

Olemassa olevan rakennetun ympäristön ulkopuolelle ei kosketa rakennusalueeseen.

Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä se on pieni muutos, joka ei merkittävästi muuta rakennuksen alkuperäistä ilmettä ja arkkitehtonisia piirteitä.

Alkuperäiseen rakennukseen ei kohdistu suojelutavoitteita. Laajennus voidaan toteuttaa ekologisesti ja kestävästi, mikä tukee rakennetun ympäristön suojelutavoitteita.

Kuistin laajentaminen on pieni rakennusprojekti, joka ei vaadi suuria maansiirtotöitä tai muita merkittäviä rakennustoimenpiteitä. Laajennuksella on vähäinen ympäristövaikutus, koska laajennus on pieni. Laajennus ei yleensä vaikuta merkittävästi paikalliseen ekosysteemiin tai luonnon monimuotoisuuteen. Laajennus sulautuu olemassa olevaan rakennukseen ja ympäristöön ja näin minimoi visuaaliset ja esteettiset haitat. Rakentaminen toteutetaan kestäväillä ja ympäristöystävällisillä materiaaleilla.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee asuinrakennukseen rakennettavaa noin 24 k-m²:n suuruista laajennusta ja noin 15 k-m²:n suuruisen huvimajan rakentamista. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5500 m².

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käyttöä muulle järjestämiselle. Rakennuspaikka on vuokra-alue tilalla [REDACTED]. Tilalle on Kunnasniemen osayleiskaavassa merkitty yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Vuokra-alueella sijaitsevat olemassa olevat asuinrakennus, varasto ja huvimaja, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 277 k-m². Tilalla on myös toinen rakennuspaikka, jossa rakennuskantaa on noin 417 k-m² eli yhteensä olemassa olevia rakennuksia on tilalla noin 694 k-m².

Nämä molemmat rakennuspaikat ovat muodostuneet jo ennen kaavan vahvistumista. Näin ollen voidaan ajatella, että molempia rakennuspaikkoja voidaan käsitellä ominaan vaikka tilalle voi kaavan mukaan perustaa vain yhden rakennuspaikan. Nykyisen asuinrakennuksen laajentamisella ja huvimajan rakentamisella ei ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle eikä alueiden käyttöä muulle järjestämiselle, vaikka osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus ylittyikin tilalla noin 218 k-m².

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeella ei ole tiedossa sellaisia seikkoja, jotka vaikeuttaisivat em. tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Nykyinen asuinrakennus on kooltaan noin 210 k-m² ja tätä on tarkoitus laajentaa noin 24 k-m²:llä. Asuinrakennuksen laajentaminen tapahtuu olemassa olevan rakennuksen ulkopuolelle olemassa olevaan katokseen, joten ympäristöön vaikuttava julkisivumuutos on vähäinen. Rannassa on olemassa oleva noin 15 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta noin 15 k-m²:n kokoinen huvimaja. Huvimajan sijainti on kaavan mukaisella rakennuspaikalla. Näitä toimenpiteitä ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Näillä toimenpiteillä ei myöskään ole vähäistä suurempia ympäristö- tai muitakaan vaikutuksia.

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.
