

Erillinen sijoittamislupa 12/2025

Tekninen lautakunta 24.06.2025 § 69

197/10.03.00.13/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tila [REDACTED]

. Tilan pinta-ala on noin 3,9 ha.

Rakennushanke:

Noin 200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 100 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla tulee huomioida alueen merkitys seudullisena viherysteyskäytävänä (M-1). Merkinän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen (rakennuspaikan pinta-ala vähintään 10 000 m², kokonaisrakennusoikeus 300 k-m²) sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Osayleiskaavassa rakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkareitti.

Lisäksi suunnitellun rakennuspaikan eteläpuolelta kulkee 110 kV voimalinja. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040:n mukaisesti rakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen 400 kV voimalinja.

Rakennuspaikka on kunnan rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 22.4.2025 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 kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijan perustelut:

Haetaan erillistä sijoittamislupaa Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Perusteluna rakentamisen haittaamattomuus kaavoitukselle. Kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu kylämaiseman läheisyyteen, jossa yhdyskuntatekniset verkostot, kuten vesi- ja viemärijohdot ovat jo rakennetut eikä rakentamisesta näin ollen aiheudu kunnallekaan lisäkustannuksia ja on sopivaa liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja

palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristöarvojen säilyttämistä eikä aiheuta mitakaan haitallisia ympäristövaikutuksia. Lisäksi esille on nostettu metsäyhtymän omistajuuksien lakkauttaminen kyseisellä päätöksellä.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa.

Yksi naapuri kommentoi hanketta. Hänen mukaansa suunniteltu rakentaminen heikentää merkittävästi asumisviihtyisyyttä jo alueella asuville. Alueelle hakeudutaan tyypillisesti asumaan harvan asutuksen ja oman rauhan vuoksi. Alueelle ominainen harva mäntymetsä ei anna juurikaan suojaa tonttien välille ja aluetta halkovan voimalinja-alueen "paljaana" pitäminen heikentää ennestään tonttien välistä yksityisyyttä.

Toinen naapuri kommentoi hanketta ja ottaa esille kaavamääräyksen. Hänen mukaansa lisärakentaminen alueelle rikkoo kaavassa mainittua haja-asutusluontoista rakentamista eikä alueella ole voimassa olevaa asemakaavaa. Uusi rakennuspaikka muodostettaisiin olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja tämä rikkoo kaavassa mainitun haja-asutusalueelluontaisen rakentamisen. Uusi rakennuspaikan muodostaminen kyseisellä alueella tulisi aiheuttamaan myös näkö- ja meluhaittoja. Naapuri ottaa myös esille, että poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen naapurin mukaan aiheuttaa edellä mainittua haittaa ja johtaa naapuruston merkittävään muuttumiseen. Rakentaminen on myöskin erittäin merkittävää paikallista rakentamista ja se aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kolmas naapuri kommentoi, että haja-asutusalueen piirre alkaa muuttua enemmän lähiömäiseksi rakennustonttien määrän lisääntyessä ja asumisen määrän kasvaessa. Naapurin mukaan virkistys- ja viheralueet vähenevät. Lisäksi huolena nousi esille, kuinka tontille menevä tie muuttaisi alueen lenkki- ja virkistysreittejä.

Neljäs naapuri vastustaa asuinrakennuksen rakentamista kyseiseen paikkaan. Rakennustiheys on näinkin pienellä alueella tarpeeksi tiivis, jolloin kaikki lisärakentaminen on vastoin alueen luonnetta haja-asutusalueena ja näin ollen heikentää viihtyvyyttä.

Hakija on laatinut vastineen. Vastineessa hakija kirjoittaa, että voimalinja on vielä suhteellisen kapea. Fingridin mukaan linjan muutostyöt on jo menossa ja voimalinja tulee levenemään linjan keskilinjasta molempiin suuntiin 28 m. Eli käytännössä puusto joudutaan poistamaan lähes 60 metrin alalta. Jalankulku- ja pyöräliikennän voi edelleen jatkaa [REDACTED] yksityistien kautta. Hakeman tontin koko on yli 3 hehtaaria ja tieyhteys tulisi talonnumero 36 kohdalta. Rasiteoikeus ko. tontille on jo olemassa. Numero 36 tontin kohdalta tuleva tie voitaisiin katkaista tulevan rakennuksen taakse, jolloin häiritsevä moottoripyöräliikenne saataisiin loppumaan,. Lisäksi hakija pyytää huomioimaan, että pohjoisen puolella oleva paritalo ja uuden suunnitellun omakotitalon välinen etäisyys on yli 200 metriä.

Lausunto:

Hakemus koskee noin noin 200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 100 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista noin 3,9 ha:n suuruiselle tilalle.

Suunnitellun rakennuspaikan eteläpuolella kulkee 110 kV voimalinja ja maakuntakaavassa tilan eteläosaan on osoitettu ohjeellinen 400 kV voimalinja. Hakemuksesta on kysytty Fingridin risteämälausunto. Lausunnon mukaan uuden 400 kV voimajohtovarauksen huomioiden tulee rakennukset sijoittaa vaakasuoraan mitattuna 64 metrin etäisyydelle nykyisen 110 kV Happola-Kontiolahti-johdon keskilinjasta. Kaikki rakennukset kaikkine osineen (myös maanalaiset rakenteet, katokset, ja räystää sekä työaikaisen tilapäiset rakenteet) sekä kaikki yli kaksi metriä korkeat rakenteet on sijoitettava edellä kuvatun rakennusrajoitusalueen ulkopuolelle. Rakennuksien maadoitukset tulee suunnata voimajohdoista poispäin. Lausunnossa on tarkemmin ohjeistettu työskentelystä voimajohdon läheisyydessä.

Rakentamislain (RakL) 45 §:ssä on otettu kantaa sijoittamisen edellytyksiin muualla kuin asemakaava-alueella:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) 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, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Lisäksi rakentamislain (RakL) 46 §:ssä on otettu kantaa sijoittamisen edellytyksiin suunnittelutarvealueella, jonka mukaan rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Hakemuksen kohteena olevasta tilasta [REDACTED] on lohkottu vuosien 2007-2022 aikana kuusi erillistä tilaa, joille on haettu vuosien 2004-2020 aikana suunnittelutarveluvat asuinrakentamiseen. Näistä viisi on toteutunut ja yhdelle rakennuspaikalle [REDACTED] on haettu suunnittelutarvelupa toisen kerran edellisen mentyä vanhaksi (ensimmäinen suunnittelutarveratkaisu myönnettiin vuonna 2004 ja toisen kerran vuonna 2006).

Vuonna 2010 hakemuksen kohteena olevan tilan määräalalle (määräala lohkottiin omaksi tilaksi [REDACTED] vuonna 2011) myönnettiin suunnittelutarvelupa omakotitalon tai paritalon rakentamiselle. Jo tällöin ympäristölautakunnan myönteisessä päätöksessä (24.03.2010 § 52) todettiin, että luvan myöntämisen jälkeen kantatila [REDACTED] on käyttänyt hajarakentamisoikeutensa. Tästä huolimatta vuonna 2020 kantatilan [REDACTED] kahdelle lohkottavalle määräalalle (nykyisin tilat [REDACTED] ja [REDACTED]) myönnettiin suunnittelutarveluvat asuinrakentamiselle (tekninen lautakunta 29.9.2020 § 101-102). Näistä toinen toteutui.

Nyt hakemuksen mukaan haetaan jälleen uutta asuinrakentamisaikaa. Koska kantatilalle on jo rakentunut viisi asuinrakennuspaikkaa, kantatila on jo nykyään käyttänyt hajarakentamisoikeutensa. Lisäksi on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Vastaavanlaisissa tapauksissa myös kaikille muillekin olisi myönnettävä luvat asuinrakentamiseen. Rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan mukaisen määräyksen toteuttamiselle, jonka mukaan alueella sallitaan vain haja-asutusluontoinen asuminen. Hanke ei täten täytä rakentamislain 45 §:n 1 momentin 10 kohdan mukaista sijoittamisen edellytystä. Lisärakentaminen johtaisi tällä alueella myös rakentamislain 46 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen asemakaavan laatimistarpeeseen. Sijoittamislupaa ei voida täten myöntää.

Koska hanke ei täytä rakentamislain 45 §:n 1 momentin 10 kohdan eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdan sijoittamisen edellytyksiä, ei ole tarpeen ottaa kantaa muihin sijoittamisen edellytyksiin.

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 ei myönnä haettua erillistä sijoittamislupaa. Luvan myöntämiselle ei ole olemassa RakL 45-46 §:n mukaisia edellytyksiä.

Valvontamaksu 400 euroa
Naapureiden kuulemiset 350 euroa

Sovelletut lainkohdat:
RakL 45-46 §
RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 27.6.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
