

Poikkeamislupa 13/2025

Tekninen lautakunta 24.06.2025 § 70

196/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tila [REDACTED].
Rakennuspaikan pinta-ala on noin 6125 m².

Rakennushanke:

Noin 208 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon, noin 56,5 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen, noin 54 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa suunniteltu rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen alueelle (AO). Lisäksi alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi. AO-merkinnän mukaan alueelle saa sijoittaa enintään 2-kerroksisia asuinrakennuksia. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 350 k-m². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä ja enintään 25 k-m²:n suuruisen rantasaunan vähintään 15 metriä rannasta. Viemäriverkoston piirissä olevilla yli 1 ha:n tonteille sallitaan myös paritalot.

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 poikkeamislupaa uuden rakennuspaikan muodostamiseksi vastoin voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa.

Hakijan perustelut:

Kyseiselle kiinteistölle on myönnetty vuonna 2011 poikkeamislupa ja sen jälkeen rakennuslupa asuinrakennukselle. Hanke ei ole edennyt luvan voimassaolon aikana. Kiinteistö on hankittu vuonna 2017 sillä ajatuksella, että tontille saadaan uusi poikkeaminen ja rakennusluvut rakennuksille. Suunniteltu hanke ei aiheuta negatiivisia vaikutuksia alueen käytölle eikä kaavoitukselle. Ränsistynyt ja hoitamaton tontti saadaan siistiin kuntoon suunnitellun hankkeen myötä. Alueen yleisilme kohenee ja kunta saa lisää uusia asukkaita. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu mahdollinen tiealueen muutostyön aiheuttama tilantarve.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa.

Yksi naapuri toivoi, että pihan liittymä olisi [REDACTED]:n hallin kohdalla ja isoja puita jätettäisiin näköesteeksi.

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 208 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon, noin 56,5 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen, noin 54 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentamista noin 6125 m²:n suuruiselle tilalle. Rakentamaton tila sijaitsee Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurnan alueella, eikä sille ole osoitettu kaavassa rakennuspaikkaa. Tilan eteläpuolella kulkee puro, joka on huomioitava rakentamisessa. Puroa ei tässä tapaksessa tulkita sellaiseksi vesistöksi, jolloin tulisi noudattaa rantarakentamisen määräyksiä.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on noin 0,6 ha:n suuruinen tila asemakaavoitettavalla AO-alueella. Kyseessä on jo rakennettu kylämäinen alue. Uusi rakennuspaikka muodostettaisiin olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen täydentäen jo olevaa omakotialuetta. Hakija hakee lupaa saunarakennukselle, joka on kooltaan 30 k-m². Kaavan mukaisesti saunarakennus saa olla enintään 25 k-m². Tätä ei saa ylittää. Rakennuspaikalle rakennetaan uusi tieliittymä ja tila on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen on sopivaa alueelle. Rakennukset tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle (vähintään 15 metriä) [REDACTED] keskilinjasta, jotta rakentaminen ei vaikeuta tulevaa asemakaavoitusta. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kyseiselle alueelle ei aiheuta em. haittoja.

Hankkeesta on pyydetty tiekunnan lausunto. Tie kunta antaa luvan uuden tieliittymän rakentamiselle. Lausunnossa todetaan, että liittymää tehdessä tulee huomioida, että [REDACTED] on tehty perusparannus vuonna 2023. Liittymän pitää sijaita sellaisella kohdalla, jossa on näkymäaluetta molempiin suuntiin, ei mutkan kohdalle. Liittymän tulee lisäksi asentaa liittymään rumpu niin, että ojassa oleva vesi pääsee virtaamaan. Tarkempi tieliittymän sijainti tarkastellaan rakentamislupavaiheessa.

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. Kyseessä on tavanomaista omakotiasumista, joka ei ole merkittävää rakentamista. Lisäksi kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Rakennuspaikan eteläpuolella kulkee puro, joka on huomioitava rakentamisessa. Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa puron luonnontilaa. Kunta on laatinut purolle kunnostamissuunnitelman. Kunnostaminen toteutetaan myöhemmin. Rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia noudattamalla poikkeamisluvan ehtoja.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Rakennusten etäisyyksien tulee olla vähintään 15 metriä [REDACTED] keskilinjasta. Tuleva rakentaminen ei saa haitata [REDACTED] tealueen mahdollista levittämistä.
- Rakentamisessa on huomioitava tiekunnan lausunto.
- Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m².

- Vieraslajit tulee torjua ja niiden leviäminen ehkäistä.
- Puron uomaa ei saa muuttaa ilman vesilain mukaista lupaa.
- Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa puron luonnontilaa.
- Rakentajan on huolehdittava rakennuspaikan asianmukaisesta kuivattamisesta. Kuivatussuunnitelma on esitettävä rakentamislupavaiheessa.
- Kiintoainesta sisältävää pintavettä ei saa laskea käsittelemättä puroon.

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
Naapureiden kuulemiset 350 euroa

Sovelletut lainkohdat:
RakL 57 §
RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 27.6.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
