

## Poikkeamislupa 2/2026

Tekninen lautakunta 28.04.2026

131/10.03.00.01/2026

### Hakija:

Hakija on Kontiolahden kunta, kiinteistöpalvelut. Kunta on ostanut määräalan yksityiseltä maanomistajalta.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä 276-404-12-8. Määräalan pinta-ala on noin 3 ha. Lohkomistoimitus on tehty 15.4.2026.

Toimenpidealue, jolle rakentaminen kohdistuu, on noin 6539 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Enintään noin 1200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen 2-kerroksisen liikuntahallin rakentaminen. Lisäksi kiinteistölle sijoitetaan noin 5,5-neliöinen jätekatos.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu asemakaavoitettavalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Lisäksi määräalan koilliskulma kuuluu tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv). Pohjavesialueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Määräalan lounaiskulma kuuluu melualueelle, joka muodostuu lentokentän, moottoriurheilukeskuksen ja ampumaratojen yhteisvaikutuksesta. Alueelle ei tulisi ohjata uutta rakentamista. Melusta aiheutuvat vaatimukset, kuten ääneneristävyysvaatimukset tulee huomioida alueelle rakennettaessa. Täydennysrakentaminen melualueen reunavyöhykkeellä (55 dBA) sijoittuvilla alueilla voidaan sallia em. melun edellyttämät vaatimukset rakentamisessa huomioiden.

Kaavan yleisten määräysten mukaisesti osayleiskaavassa rajatuilla taajama-alueilla rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa.

### 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 AKL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

### Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa uuden liikuntahallin rakentamiselle kaavan mukaiselle asemakaavoitettavalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Kaavan yleisten määräysten mukaisesti osayleiskaavassa rajatuilla taajama-alueilla rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

### Hakijan perustelut:

Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset.

Kaavan tavoitteiden mukaisuus: Hanke toteuttaa VU-alueen käyttötarkoitusta tarjoamalla liikunta- ja virkistyspalveluja.

Ei haittaa kaavoitukselle: Poikkeaminen ei vaikeuta kaavan toteutumista eikä alueiden käytön muuta järjestämistä.

Yhdyskuntarakenteellinen sopivuus: Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen yhteyteen.

Vaikutusten vähäisyys: Hankkeella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai naapureihin.

Toiminnallinen perusteltavuus: Kaksikerroksinen ratkaisu mahdollistaa tehokkaan tilankäytön ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Poikkeaminen koskee sisäliikuntahallin rakentamista osayleiskaavassa osoitetulle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), joka on kaavassa osoitettu pääasiassa ulkoliikuntaa varten. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska alueen keskeinen käyttötarkoitus liikunta- ja virkistyspalvelujen alueena säilyy. Sisäliikuntahalli tukee ja täydentää kaavan käyttötarkoitusta mahdollistamalla liikuntatoiminnan ympärivuotisesti ja monipuolisesti. Hanke ei vaikeuta kaavan toteuttamista, sillä alueelle jää edelleen mahdollisuus toteuttaa ulkoliikuntatoimintoja kaavan mukaisesti, eikä rakennus estä alueen muuta liikuntakäyttöä. Poikkeaminen ei myöskään aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä rakennus soveltuu luontevasti liikunta-alueen kokonaisuuteen, ja sen vaikutukset liikenteeseen, ympäristöön ja naapureihin ovat hallittavissa. Kokonaisuutena hanke edistää alueen käyttöä kaavan tavoitteiden mukaisesti lisäämällä liikuntapalveluiden tarjontaa ja parantamalla alueen toimivuutta.

#### **Naapureiden kuuleminen:**

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa.

Neljä naapuria on jättänyt samankaltaisen mielipiteen liittyen tieliittymään. Kyseiset naapurit ovat ottaneet esille, että tieliittymä tulee siirtää Koulutieltä Onttolantielle. Onttolantien tieliittymä avaisi mahdollisuuden kunnalle hyödyntää tulevaisuudessa vapaaksi jäävän yli kahden hehtaarin maa-alueen. Naapurit ottavat kantaa, että rakentamisaikainen liikenne aiheuttaa Koulutien kevyen liikenteen väylällä koululle kulkeville lapsille vaaratilanteita. Samoin asutusalueen kevyen liikenteen kaikille käyttäjille. Lisäksi naapurit huomioivat, että rakentamisaikainen rekkaliikenne/raskaan kaluston liikenne varmasti sumputtaa kapean, yksityisen Koulutien liikenteen (noin vuodeksi) aamuruuhkan aikaan. Tällöin autoja/linja-autoja kulkee jonoksi asti molempiin suuntiin, koska lapsia tuodaan kouluun, eskariin ja päiväkotiin. Tähän lisätään myös muut lähialueen asukkaat. Myös rajavartioston liikennettä on jonkin verran. Iltapäiväruuhkassa on samanlainen tilanne. Naapurit kommentoivat, että Onttolantielta olisi suora reitti liikuntahallin parkkialueelle, eikä rakennusaikaisen raskaan liikenteen tarvitsisi ajaa s-mutkaa Koulutien kautta. Matka on noin samanpituisen.

Naapureiden kuulemisen jälkeen asemapiirrokseseen on tehty muutoksia. Asemapiirrokseseen on osoitettu vaihtoehtoinen tieliittymä Onttolantielta. Muutetun asemapiirroksen myötä naapureita kuultiin uudelleen.

#### **Lausunto:**

Hakemus koskee uuden noin 1200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen 2-kerroksisen Onttolan liikuntahallin rakentamista määrälalle kiinteistöstä 276-404-12-8. Kunta on ostanut noin 3 ha:n suuruisen määrälän. Lohkomistoimitus on tehty 15.4.2026. Toimenpidealueen, jolle rakentaminen kohdistuu, pinta-ala on noin 6539 m<sup>2</sup>. Rakennus sisältää liikuntatilojen lisäksi toimintaa tukevia tiloja, kuten huolto- ja tekniset tilat, pukuhuone- ja sosiaalitilat sekä varastotilat. Lisäksi rakennuksen yhteyteen toteutetaan piha-alueet, kulkuyhteydet ja pysäköintialueet (sis. noin 5,5-neliöinen jätekatos).

Kyseessä on rakentamaton määräala, joka on Marjala-Onttola-Pilko-Puntarikoski osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettavaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta ja kaavan yleisten määräysten mukaisesti osayleiskaavassa rajatuilla taajama-alueilla rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Noin 1200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen liikuntahallin ja piha-alueen rakentaminen ei vaaranna voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita eikä hanke ole ristiriidassa kaavan mukaisen käyttötarkoituksen kanssa. Hanke edistää alueen liikuntapalveluja. Hanke ei muuta alueen pääasiallista luonnetta, eikä johda sellaiseen rakentamiseen, joka estäisi alueen tulevan asemakaavoituksen. Rakentaminen tukee osayleiskaavassa tavoiteltua alueen liikunta- ja virkistyskäyttöä. Lisäksi Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksessä mainitaan, että rakennettaessa muuhun kuin asuinkäyttöön saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2000 m<sup>2</sup>. Tämä rakennusoikeus ei ylitä.

Suunniteltu rakentaminen kohdistuu yksittäiseen suurempaan rakennukseen, joka ei johda alueen hallitsemattomaan rakentamiseen. Liikuntahalli ja piha-alue on suunniteltu ja sijoitettu siten, että siitä ei aiheudu em. haittoja. Tulevaa asemakaavoitusta ei olennaisesti rajoiteta. Liikuntahalli palvelee kunnan palveluverkon kehittämistä ja vastaa ajankohtaiseen liikuntatilojen tarpeeseen. Poikkeamisen myöntäminen ei muuta osayleiskaavassa osoitettua alueen pääkäyttötarkoitusta. Hanke ei täten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei RakL 57 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Edelleen RakL 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Merkittävällä rakentamisella viitataan rakentamiseen, joka laajuutensa, luonteensa tai vaikutustensa vuoksi rinnastuisi maankäytöllisesti asemakaavalla ratkaistaviin kysymyksiin tai muuttaisi olennaisesti maankäyttöä, ympäristöä tai yhdyskuntarakennetta. Nyt haettava liikuntahalli ei ole merkittävää rakentamista. Liikuntahallin rakentamisessa on kyse yksittäisestä yleiseen käyttöön tarkoitettuun rakennukseen. Rakentaminen kohdistuu rajatulle alueelle ja vaikutukset ovat luonteeltaan paikallisia ja ne ovat hallittavissa. Hanke ei merkittävästi lisää rakentamisen määrää alueella kokonaisuutena eikä aiheuta sellaisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joita voitaisiin pitää merkityksellisinä. Rakentaminen kohdistuu

rakennetulle taajama-alueelle. Havainnekuvien perusteella rakentaminen sopii ympäristöön hyvin maisemalliselta kannalta.

Hanke ei laajuutensa, luonteensa eikä vaikutustensa puolesta aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä muuta alueen maankäyttöä siten, että hanke edellyttäisi asemakaavan laatimista.

Naapurit ovat kommentoineet hanketta tieliittymän osalta. Heidän mukaansa kulkua liikuntahallin rakennuspaikalle ei saisi tehdä Koulutieltä. Naapurit ovat esittäneet uuden tieliittymän rakentamisen Onttolantielle. Naapureiden kuulemisen jälkeen asemapiirrosta muutettiin ja naapureita kuultiin uudelleen. Asemapiirroksen lisättiin vaihtoehtoinen tieliittymä Onttolantieltä. Kulku rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa Onttolantien kautta, mikäli Sisä-Suomen elinvoimakeskus myöntää liittymäluvan.

Hankkeesta on pyydetty Itä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto. Lausunnon mukaan elinvoimakeskus pitää ajoneuvoliittymän rakentamista Onttolantieltä mahdollisena. Järjestely mahdollistaa paremmin autoliikenteen erottamisen Koulutieltä, jolla kulkee paljon koululaisia kävellen ja pyöräillen. Lisäksi hakijakiinteisön mahdollisen jatkohyödyntämisen tapauksessa (viitattu asemapiirroksessa) ajoneuvoliittymän järjestäminen Koulutieltä vaatisi uuden liittymän lisäksi mm. suojatiejärjestelyjä, kun taas Onttolantieltä nyt esitetty liittymä palvelisi myös mahdollista jatkohyödynnettävän alueen ajoneuvoliikennettä. Liittymälupaa tulee hakea Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Liiteenä tulee olla Itä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto. Lisäksi kunta vastaa mahdollisen nopeusrajoitusmerkin (ja taajamamerkin) siirroista ja niistä ilmoittamisesta Itä-Suomen elinvoimakeskukselle.

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 650 euroa  
Naapureiden kuulemiset 375 euroa

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

Päätöksen antopäivä: 30.04.2026

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

#### **Päätös:**