

Poikkeamislupa 6/2026

Tekninen lautakunta 25.08.2026 § 91

217/10.03.00.01/2026

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Jakokosken kylässä sijaitseva tila 276-401-16-30. Tilan pinta-ala on noin 5800 m².

Rakennushanke:

Noin 70 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen omakotitalon ja noin 25 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan vanha noin 23 k-m²:n suuruisen lomarakennus. Tilalla on jo olemassa noin 39 k-m²:n ja noin 20 k-m²:n suuruiset talousrakennukset, joihin ei kohdistu toimenpiteitä.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa Kuusoja on osoitettu arvokkaaksi luontoalueeksi (alu-1). Merkintä kattaa myös koko hakemustilan. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti selvitettyjä arvokkaita luontoalueita. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan arvokkaat pienvedet, joiden erityispiirteet tulisi huomioida yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonarvot sekä maiseman ominaispiirteet.

Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävän vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Rantojen käyttöä koskevan suunnittelusuosituksen mukaan taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa tila kohdistuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Joensuun seudun yleiskaavassa on rakentamismääräyksiä ranta-alueelle. Määräysten mukaan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m², rakennuspaikan rantaviivan tulee olla vähintään 50 metriä sekä rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m² (yli 5000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla) ja rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa. Enintään 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa

vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantasaunan terassin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta.

Yleiskaavassa on osoitettu noin 100 metriä rakennuspaikasta luoteeseen mahdollisesti saastunut maa-alue (!). Lähteenä on käytetty Ympäristöhallinnon MATTI-rekisteriä (maaperän tietojärjestelmä). MATTI-tietojärjestelmään ei sisälly tietoa mahdollisista jo suoritetuista maaperän kunnostamistoimista, joten puhdistettua kohdetta ei poisteta rekisteristä.

Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava selville alueen käyttöhistoria siinä laajuudessa, että pilaantumisepäilyn todenperäisyys voidaan arvioida.

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 yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Poikkeaminen liittyy alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiseen kieltoon rakentaa ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Hakijan perustelut:

Rakennuspaikka on tällä hetkellä loma-asunnolle ja tulee nyt vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka on olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka Kuusojan varressa Kontiolahdella. Hankkeessa puretaan nykyinen vanha lomarakennus ja rakennetaan sen tilalle pihasauna sekä rakennuspaikan toiseen reunaan noin 70 m²:n suuruinen omakotitalo. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen ei aiheuta rakentamisen määrällistä lisääntymistä, vaan kyse on olemassa olevan rakennuspaikan uudistamisesta ja rakennuskannan nykyaikaistamisesta.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle jo rakennetulle rakennuspaikalle eikä laajenna yhdyskuntarakennetta uudelle alueelle. Nykyinen lomarakennus puretaan ennen uuden rakentamisen toteuttamista. Rakennuspaikan käyttö säilyy edelleen asumiskäytössä, vaikka käyttötarkoitus muuttuu vapaa-ajan asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennukset sijoitetaan rakennuspaikalle siten, että ne sopeutuvat olemassa olevaan ympäristöön eikä rakentaminen estä alueen mahdollista tulevaa kaavoitusta tai muuta alueiden käytön järjestämistä. Rakennuspaikalle järjestetään asianmukainen jätevesien käsittely sekä oma talousvesihuolto.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen tapahtuu olemassa olevalla rakennuspaikalla eikä edellytä merkittäviä maanrakennus- tai metsänraivaustoimenpiteitä.

Hanke ei sijoitu tiedossa oleville luonnonsuojelualueille eikä vaaranna luonnonarvoja. Jätevesien käsittely toteutetaan ympäristömääräysten mukaisesti siten, että mustat jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet käsitellään maahanimeytyksellä. Pihasaunan pesuvedet johdetaan kivipesään. Ratkaisuilla pyritään ehkäisemään vesistö- ja ympäristökuormitusta.

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla oleva vanha lomarakennus puretaan ja korvataan uudella rakentamisella. Tiedossa ei ole, että purettavalla rakennuksella olisi rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista suojeluarvoa. Uudisrakennukset suunnitellaan mittakaavaltaan ja sijoittelultaan ympäristöön soveltuviksi. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä eikä heikennä alueen maisemallisia tai kulttuurisia arvoja.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisen määrä pysyy maltillisena. Rakennuspaikalle rakennetaan yksi pieni omakotitalo sekä pihasauna, eikä hanke aiheuta merkittävää liikenteen lisääntymistä tai muuta ympäristökuormitusta. Rakennuspaikan jätevesijärjestelmät toteutetaan asianmukaisesti ja talousvesi järjestetään omasta kaivosta. Hanke ei aiheuta haittaa naapureille, ympäristölle tai muulle käytölle. Kyse on olemassa olevan rakennuspaikan kohtuullisesta kehittämisestä vakituiseen asumiseen soveltuvaksi.

Lisäksi hakija toteaa, että tieyhteys rakennuspaikalle on jo olemassa, sähköliittymä rakennuspaikalle on helposti toteutettavissa, rakennuspaikka ei sijaitse tulvariskialueella, vakituinen asuminen tukee alueen pysyvää asumista ja lähialueella on muitakin vakituisen asumisen paikkoja.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 70 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja noin 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamista. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 23 k-m²:n suuruinen vanha lomarakennus. Tilalla on jo olemassa noin 39 k-m²:n ja noin 20 k-m²:n suuruiset talousrakennukset, joihin ei kohdistu toimenpiteitä. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Hakemustilan pinta-ala on noin 5800 m².

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulisi lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle

toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, mutta AKL 72 §:n mukaisesti uuden asuinrakennuksen rakentaminen vaatii poikkeamisluvan.

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueella.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa kaavoja, jota voitaisiin käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 §). Alueella ei ole rantarakentamista ohjaavia kaavoja, joiden toteuttamista haettu rakentaminen haittaisi. Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskannan osittainen uusiminen ei tällä alueella aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteutumiselle eikä mahdolliselle tulevalle ranta-asemakaavoitukselle. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka Joensuun seudun yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Hanke ei estä lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimista alueella tulevaisuudessa. Uudet rakennettavat rakennukset täyttävät rantaetäisyysvaatimukset. Uuden omakotitalon ja saunarakennuksen rakentamista ja niiden sijoittamista niille esitetyille paikoille ei voida katsoa aiheuttavan em. haittoja.

RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hakijatila rajautuu Kuusojaan, joka on osoitettu maakuntakaavassa arvokkaaksi luontokohteeksi. Kaavamerkintä käsittää koko hakijakiinteistön. Hankkeesta on pyydetty rakentamislain 67 §:n mukaisesti Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausunto. LVV toteaa, että Kuusojassa on luontaisesti lisääntyvä lohikalakanta. Kuusoja on arvioitu metsätalouden vaikutuksille erittäin herkäksi, ja kohteella on erityisiä vesiin liittyviä arvoja, jotka voivat heikentyä metsätaloustoimista aiheutuvista vaikutuksista. Metsätaloustoimien lisäksi rantarakentaminen lisää valuntaa. Syitä Kuusojan herkkyydelle ovat tummumiskehitys, erinomainen ekologinen tila, tilan heikkenemisriski ja vesistön lohikalakanta.

LVV toteaa lausunnossaan, että kyse on jo käytössä olevasta rakennuspaikasta, jolle suoritetaan lisärakentamista, ja joka otetaan loma-asumisen sijaan vakituiseen asumiskäyttöön. Vaikka Kuusojan arvot ja herkkyys on tunnistettu, katsoo Lupa- ja valvontavirasto, että hakemuksen mukaisessa rakentamisessa ei ole kyse sellaisesta rakentamisesta, joka aiheuttaisi RakL 57 §:ssä tarkoitettuja merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

LVV toteaa, että hakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaan WC-vedet johdetaan umpisäiliöön ja asuinrakennuksen harmaat vedet imeytetään maahan noin 62 metrin etäisyydellä Kuusojan rannasta. Etäisyys täyttää Kontiolahden kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisen vähimmäisvaatimuksen. Asemapiirroksesta ei kuitenkaan käy ilmi, täyttyykö umpisäiliön ja talousvesikaivon välinen määräysten mukainen vähimmäisetäisyys (30 m). Rakentamisen tulee vastata kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä kaikilta osin. Lausunnon jälkeen asemapiirroksen lisättiin etäisyys umpisäiliön ja talousvesikaivon

välille. Vaadittu 30 metrin minimietäisyys täyttyy.

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa sellaista rakennettua ympäristöä, jonka suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista hanke haittaisi.

Edelleen rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseessä on uuden omakotitalon rakentaminen olemassa olevalle loma-asumisen rakennuspaikalle. Tavanomainen omakotirakentaminen ei ole merkittävää rakentamista, eikä hanke ylitä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Lisäksi hakemuksen mukaisesti jätevedet käsitellään asianmukaisesti toteuttamalla mustille jätevesille umpisäiliö. Harmaat jätevedet on tarkoitus imeyttää maahan. Hanke ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vuonna 2022 hyväksytyssä Kontiolahden kunnan maapoliittisessa ohjelmassa on otettu kantaa käyttötarkoituksen muutoksiin ranta-alueilla. Tämä koskee myös vanhan loma-asunnon purkamista ja uuden omakotitalon rakentamista. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti tällaista poikkeamislupaa tarkasteltaessa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- alueen taajamoitumispaine
- rakennuspaikan soveltuvuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille
- rakennuspaikan infrastruktuuri; ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m² ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Alueella ei ole tällä hetkellä taajamoitumispainetta. Lähialueella on muutakin olemassa olevaa ympärivuotista asutusta. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu kirkonkylän, Jakokosken ja Joensuun palveluihin. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys. Talousvesi otetaan omasta kaivosta ja jätevedet käsitellään asianmukaisesti toteuttamalla mustille jätevesille umpisäiliö. Harmaat jätevedet imeytetään maahan. Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottamalla huomioon kaikki maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset. Hakijakiinteistö täyttää pinta-alavaatimuksen ja rantaviivan vähimmäispituusvaatimuksen.

Rakentamiselle on haettava rakentamislupaa, jossa tarkastellaan päärakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen.

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

Sovelletut lainkohdat:

AKL 72 §

RakL 57 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 28.8.2026

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
