

Poikkeamislupa 10/2026

Tekninen lautakunta 27.10.2026 § 121

281/10.03.00.01/2026

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö **276-404-127-0**. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5900 m².

Rakennushanke:

Noin 150 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen omakotitalon ja noin 80 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Merkinnän mukaan alue varataan loma-asuntorakentamiseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m². Kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 150 m². Loma-asunnon tulee olla vähintään 30 metriä rannasta ja enintään 25 m²:n suuruisen rantasaunan 15 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kaavassa kyseiselle kiinteistölle on osoitettu uuden lomarakennuksen ohjeellinen sijoituspaikka. Rakennuspaikka sijoittuu pohjavesialueelle.

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 omakotitalon rakentamiselle kaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle. Lisäksi haetaan poikkeamista RA-merkinnän mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen. Rakennusoikeutta haetaan AO-mitoituksen mukaisesti eli enintään 350 k-m².

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Perustelujen mukaan hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä kaavoitettu alue on harvakseltaan rakennettua haja-asutusaluetta. Alueella on voimassa Kuurna-Kupluskylä Pielisjoen rantaosayleiskaava. Kontiolahden kunnan 3.11.2025 päivätyssä vuosien 2025-2026 kaavoituskatsauksessa alueelle ei ole tulossa muutoksia voimassa olevaan kaavoitukseen, kunnan pääpaino tulevassa kaavoituksessa on Lehmon alue sekä Höytiäisen kaavoittamattomat ranta-alueet.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Voimassa olevan kaavan sekä lupa- ja valvontaviraston saadun aineiston mukaan alueelle ei ole osoitettu erityisiä luonnonsuojelun vaatimia alueita. Esitetyt rakennukset rakennetaan vähintään 50 metrin

etäisyydelle Pielisjoen rannasta. Tontin edusta on vesijättömaata, joka ennallistetaan tarvittavin osin muistuttamaan luonnontilaa.

Suunniteltu rakennushanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole LVV:n käytettävissä olevien tietojen mukaan havaintoja erityisistä luonnonarvoista tai suojelua vaativia alueita.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennushanke sijaitsee voimassa olevan kaavan mukaan pohjavesialueella, joka huomioidaan tarvittavin osin tulevassa rakentamisessa. Jäte-, hule- sekä talousvedet johdetaan vesiosuuskunnan viemärilinjastoon. Alueella ei ole voimassa olevan kaavoituksen mukaan suojeltavia rakennuksia.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja uuden noin 80 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamista noin 5900 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle, joka on voimassa olevassa Pielisjoen rantaosayleiskaavassa osoitettu RA-alueeksi. Lisäksi ylitetään RA-määräyksen mukainen rakennusoikeus ja haetaan rakennusoikeutta kaavan AO-määräyksen mitoituksen mukaisesti enintään 350 k-m².

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan ympärillä on muutakin vakituista asumista. Rakennuspaikan pohjoispuolella on kaksi kaavan mukaista AO-paikkaa. Myös rakennuspaikan itä- ja eteläpuolella on ympärivuotista asumista. Suunniteltu rakentaminen ei muuta alueen luonnetta ja hakemuksen mukainen rakennuspaikka soveltuu sijaintinsa, kokonsa, kulkuyhteyksiensä ja ympäristönsä puolesta vaiktuiseen asumiseen.

Kaavaa laadittaessa kyseinen rakennuspaikka olisi maankäytöllisten ominaisuuksien perusteella voitu osoittaa myös vakituisen asumisen rakennuspaikaksi (AO). Rakennuspaikan osoittaminen loma-asuntoalueeksi (RA) ei siten näyttäisi perustuvan sellaisiin alueidenkäytöllisiin tai ympäristöolosuhteisiin liittyviin syihin, jotka estäisivät vakituisen asumisen sijoittumisen alueelle. Hanke ei vaikeuta alueen tulevaa suunnittelua eikä estä kaavan muiden tavoitteiden toteuttamista. Koska ympäristössä on jo pysyvää asumista, uuden omakotitalon rakentaminen voidaan katsoa soveltuvan alueen luonteeseen. Hakemuksessa esitetty 350 k-m² rakennusoikeus vastaa kaavan mukaisten erillispientalojen rakennuspaikkojen (AO) rakennusoikeutta. Rakennuspaikan sijainti, ominaisuudet ja ympäröivä maankäyttö huomioon ottaen voidaan katsoa, että rakennuspaikka soveltuu vakituiseen asumiseen samalla tavoin kuin muut alueen AO-rakennuspaikat. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakentaminen ei RakL 57 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseessä olevalla rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka

haetunkaltaisella toimenpiteellä vaarantuisivat.

Edelleen RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanke on tavanomaista omakotirakentamista, joka ei ole vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Uudet rakennukset sijoitetaan vähintään 50 metrin etäisyydelle Pielisjoen rantaviivasta. Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella, joka on huomioitava rakentamisessa. Tavanomainen omakotirakentaminen ei lähtökohtaisesti aiheuta pohjaveden pilaantumisen vaaraa tai merkittävää heikentymistä. Kiinteistö on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei lisää pohjavesiriskiä olennaisesti verrattuna nykyiseen maankäyttöön. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

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 300 euroa

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

Päätöksen antopäivä: 30.10.2026

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkintä: Maankäytön suunnittelija Johanna Kettunen oli läsnä keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.
