Poikkeamislupa 11/2026

Tekninen lautakunta 24.11.2026
302/10.03.00.01/2026

Hakija:
Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:
Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö 276-404-3-221. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5000 m².

Rakennushanke:
Noin 280 k-m²:n suuruisen 1,5-kerroksisen omakotitalon, josta autotalli on noin 50 k-m²:n suuruinen, noin 40 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatoksen ja noin 29 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen pihasaunan rakentaminen. Autotallin ja sen yhteyteen suunnitellun varaston ja työhuoneen lopullinen sijoittuminen ratkaistaan rakentamislupavaiheessa. Tilat rakennetaan joko omakotitalon yhteyteen tai erillisenä rakennuksena.

Kaavallinen tilanne:
Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa haettu rakennuspaikka sijoittuu asemakaavoitettavalle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Kaavan mukaisesti rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu AO-, RA-, PL- ja RM-alueille.

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 rakennuspaikan muodostamiselle vastoin voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa.

Hakijan perustelut:
Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Poikkeamisella haetaan samaa rakennusoikeuden määrää kuin alueen muilla rakennuspaikoilla, joissa rakennusoikeus on 350 k-m². Hakija mainitsee, että poikkeamisesta ei tule haittaa alueen mahdolliselle myöhemmälle kaavoitukselle. Poikkeaman myötä rakennuspaikasta muodostuisi ympäröiviä tontteja vastaava rakennuspaikka. Kyseinen rakennuspaikka tuo luontevaa jatkumoa alueella jo olemassa olevaan omakotialueeseen nähden. Hankkeen maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset, koska tien molemmilla puolilla on jo vastaavanlaisia rakennettuja rakennuspaikkoja.

Kyseinen rakennuspaikka ei ole rantarakennuspaikka. Rakennuspaikan ja rannan väli on lyhimmillään noin 200 metriä. Rakennuspaikan ja rannan välissä on jo olemassa oleva rakennuspaikka, jossa on valmiit rakennukset. Näihin perustuen kyseessä ei ole AKL 72 §:n mukainen ranta-alueen suunnittelutarve.

Alueella ei ole tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja, joten poikkeaminen ei aiheuta haittaa luonnonsuojelun tavoitteille tai toteutumiselle.

Poikkeamisella ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön suojeluun, koska lähialueella ei ole suojeltua rakennettua ympäristöä.

Poikkeama ei aiheuta merkittävää rakentamista tai muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, vaan poikkeama täydentää olemassa olevaa asuinaluetta tavanomaisella pientalorakentamisella. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Rakennuspaikasta on tarkoitus tulla yhden perheen omakotitalon rakennuspaikka.

Edellä annetuin perustein ei rakennuspaikalla ole rakentamislain 57 §:n mukaista estettä poikkeamalle.

Lisäksi hakija nostaa esille vastaavanlaiset poikkeamispäätökset, jotka on myönnetty lähialueelle.

Naapureiden kuuleminen:
Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Suunnitelmien mukaisesti tarkoituksena oli rakentaa korkeintaan 2-kerroksinen päärakennus. Rakennusten etäisyys naapurin rajasta esitettiin lähimmillään kuuden metrin etäisyydelle. Yksi naapuri kommentoi tätä suunnitelmaa.

Naapuri huomautti, että hakemuksessa esitetty rakennusala on suhteettoman laaja ja jättää rakennusten sijoittelun hyvin avoimeksi. Alueen olemassa olevien asuinrakennusten suojavyöhyke on tonttien/kiinteistöjen sijoittumisen suhteen pääasiassa 10+ metriä.

Naapuri huomauttaa, että saunarakennuksen alustava paikka on osoitettu aivan rajaa vasten. Hakijan tontilla on runsaasti tilaa sijoittaa rakennukset tontin vastakkaiseen reunaan, jossa ei ole lähinaapureita. Naapuri esitti huomautuksessaan vaatimuksen, että mikäli poikkeamislupa myönnetään, päätöksessä tulee edellyttää rakennusalan ja rakennusten (mukaan lukien saunarakennuksen ja sen oleskelualueiden) sijoittamista tontin vastakkaiseen reunaan. Rajaan nähden tulee osoittaa riittävä suojavyöhyke (vähintään 10-15 metriä) piha-alueen rauhan ja yksityisyyden turvaamiseksi.

Naapuri huomauttaa myös siitä, että alueen rakennuskanta koostuu 1- ja 1,5-kerroksisista pientaloista ja rakennukset on sijoitettu väljästi kauas tonttien rajoista. Nykyaikainen 2-kerroksinen uudisrakennus poikkeaisi alueen vakiintuneesta ilmeestä ja aiheuttaisi toisen kerroksen ikkunoiden kautta suoraa näköhaittaa naapuritontille, varsinkin mikäli se sijoitettaisiin välittömästi ehdotetun 6 metrin suojavyöhykkeen jälkeen. Naapuri vaatii, että mikäli poikkeamislupa myönnetään, päätöksessä tulee asettaa ehto, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennuskorkeus sopeutetaan alueen muuhun rakennuskantaan.

Naapurin kuulemisen jälkeen hakemusta ja asemapiirrosta muokattiin siten, että päärakennus on korkeintaan 1,5-kerroksinen ja rakennukset sijoittuvat vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurilla ei ollut päivitettyihin suunnitelmiin lisättävää.

Lausunto:
Hakemus koskee uuden noin 280 k-m²:n suuruisen 1,5-kerroksisen omakotitalon, josta autotalli on noin 50 k-m²:n suuruinen, noin 40 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatoksen ja noin 29 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen pihasaunan rakentamista noin 5000 m²:n

suuruiselle tilalle. Autotallin ja sen yhteyteen suunnitellun varaston ja työhuoneen lopullinen sijoittuminen ratkaistaan rakentamislupavaiheessa. Tilat rakennetaan joko omakotitalon yhteyteen tai erillisenä rakennuksena. Jos autotalli rakennetaan erillisenä rakennuksena, omakotitalon kerrosala saa olla enintään 230 k-m².

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on asemakaavamaisesti rakennettu kylämäinen alue. Uusi rakennuspaikka muodostettaisiin olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jatkaen ja täydentäen luontevasti jo olevaa omakotialuetta. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kyseisellä alueella ei aiheuta em. haittoja eikä vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja se on liitettävissä vesi- ja viemöriverkostoon. Rakentaminen on sopivaa alueelle.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haetulla rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen on tehokkuudeltaan vastaavaa kuin kaavan mukaisten AO-tonttien rakentaminen. Lisäksi haetun rakennuspaikan koko on vastaavanlaisesti AO-tonttien mukainen. Omakotirakentamiseen suunniteltua rakentamista on peilattu kaavan mukaisiin AO-määräyksiin. Uusi rakennuspaikka tulee sijoittumaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja se on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen ei ole merkittävää eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamislupavaiheessa tarkastellaan rakennusten tarkempi sijainti. Jos autotalli rakennetaan erillisenä rakennuksena, omakotitalon kerrosala saa olla enintään 230 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa AO-alueille on määritelty erillisen saunarakennuksen ennimmäiskooksi 25 k-m². Vaikka hakemuksen mukainen uusi rakennuspaikka sijoittuu kaavan M-alueelle eikä kaavassa siten ole kyseiselle alueelle erikseen määritelty saunarakennuksen enimmäiskokoa, on kaavan AO-alueita koskevaa 25 k-m²:n enimmäiskokoa perusteltua käyttää lähtökohtana myös nyt haettavalla rakennuspaikalla. Poikkeamisen yhteydessä ei ole perusteltua sallia rakennuspaikalle laajempaa rakentamista kuin mitä kaavassa on vastaavanlaiseen asumiseen tarkoitetuilla AO-alueilla sallittu. Näin rakennuspaikan rakentamisen määrä ja mittakaava säilyvät mahdollisimman hyvin kaavan tavoitteiden mukaisina.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Hakijakiinteistön ja naapurikiinteistön 276-404-3-196 väiin on jätettävä riittävästi suojapuustoa.
- Jos autotalli rakennetaan erillisenä rakennuksena, omakotitalon kerrosala saa olla enintään 230 k-m².
- Saunan koko saa enintään 25 k-m².
- Rakennuspaikka on liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon.

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 650 euroa

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

Päätöksen antopäivä: 27.11.2026

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

Päätös: