

**Poikkeamislupa Lohiniemi RN:o 62:9 Pohja**

176/10.03.00.01/2019

Tekninen lautakunta 28.06.2019 § 67

**Hakija:**

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

**Paikka:**

Kontiolahden kunnan Pohjan kylä, Kontioniemessä sijaitseva tila Lohiniemi RN:o 62:9. Tilan pinta-ala on n. 6530 m<sup>2</sup>.

**Hakemus:**

Noin 256 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

**Kaavallinen tilanne:**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 30.5.2005 hyväksymä Kontioniemen sairaala-alueen asemakaavan muutos ja laajennus, jossa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä R-1, eli loma-alue, jolle saa rakentaa yritysten ja yhteisöjen loma- ja vapaa-ajanviettoa sekä matkailua palvelevia rakennuksia.

Alueella on voimassa myös kunnanvaltuuston 31.10.2016 hyväksymä Kontioniemen osayleiskaava, jossa rakennuspaikka on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), asemakaavoitettavaksi alueeksi ja pohjavesialueeksi.

**Rakennusjärjestys:**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.12.2014 hyväksymä Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

**Rakennuskiellot:**

Alueella on ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

**Haetut poikkeamiset:**

Haetaan poikkeamista Kontioniemen sairaala-alueen asemakaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

**Hakijan perustelut:**

Päivitetyssä lainvoimaisessa yleiskaavassa alue merkitty ympärivuotisen asumisen alueeksi. Alue sijaitseekin pysyvään asumiseen varatun kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Poikkeamisluvan myöntäminen ei siten ole rajoite tai rasite alueen muulle kaavoitukselle. Poikkeaminen ei myöskään rasita millään tavoin ympäristöä ja luontoa. Poikkeamisluvan myöntäminen täyttää Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen asettamat vaatimukset käyttötarkoituksen muuttamiselle pysyvään asumiseen. Lisäksi alueelle on jo myönnetty poikkeuslupia, joten kuntalaisten yhdenvertaisuuden vuoksi lupa tulisi myöntää.

**Naapureiden kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit tarvittavassa laajuudessa. Heillä ei ollut huomautettavaa.

**Lausunto:**

Rakennuspaikka on v. 2005 hyväksytyssä, voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu loma-alueeksi, jolle saa rakentaa yritysten ja yhteisöjen loma- ja vapaa-ajanviettoa sekä matkailua palvelevia rakennuksia.

Alueella on voimassa myös Kontioniemen osayleiskaava, joka on hyväksytty 2016. Osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asemakaava on vahvin kaavataso. Alueella tulisi noudattaa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Sairaala-alueen asemakaava on kuitenkin jo vanha, ja uusi osayleiskaava on laadittu silmällä pitäen mm. kyseisen asemakaavan päivittämistä. Vastikään laadittu osayleiskaava tulee toimimaan ohjaavana kaavana, kun alueen asemakaavaa uudistetaan. Tuoreella yleiskaavalla hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle nimen omaan ohjataan ympärivuotista asutusta. Tämän vuoksi poikkeamisella ei katsota olevan haittaa kaavoitukselle, kaavojen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonto- tai rakennetun ympäristön arvoja, joiden suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista käyttötarkoituksen muutos vaikeuttaisi.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta lisärakentamista. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Vuonna 2018 hyväksytyssä Kontiolahden kunnan maapoliittisessa ohjelmassa on otettu kantaa käyttötarkoituksen muutoksiin rannalla. Ohjelman mukaisesti tällaista poikkeamislupaa tarkasteltaessa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- alueen taajamoitumispaine
- rakennuspaikan sopivuus 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/liittyneillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys,

viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla - rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Kontioniemen alueella on runsaasti pientaloasumista ja osa alueesta on jo asemakaavoitettu. Alueella on mm. uusi koulu sekä päiväkot. Muilta palveluiltaan alue tukeutuu kirkonkylän ja Joensuun palveluihin. Hakijalla on sähkö-, vesijohto- ja viemäri liittymä, mikä puoltaa käyttötarkoituksen muutosta. Alueelle on jo myönnetty aiemmin poikkeamislupa omakotitalon rakentamiseen perustuen uuden osayleiskaavan ohjausvaikutukseen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi poikkeamisluvat tulee myöntää myös muille kiinteistöille, jotka on osayleiskaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikka täyttää myös kokonsa ja rantaviivan pituutensa puolesta vakitukselle asumiselle asetetut vaatimukset.

Hakijan tulee hakea käyttötarkoituksen muutokselle vielä rakennuslupa, jonka yhteydessä arvioidaan rakennuksen tekninen soveltuvuus ympärivuotiseen asuinkäyttöön.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Koska hakemuksen tarkoittama poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti.

Valvontamaksu 400 €

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

Päätöksen antopäivä: 5.7.2019

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 5.7.2021

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---