

Poikkeamislupa Somerikko 89:11 Pohja

188/10.03.00.01/2019

Tekninen lautakunta 28.06.2019 § 69

Hakija:

Hakija on tilan omistaja.

Paikka:Kontiolahden kunnan Pohjan kylä, tila Somerikko RN:o 89:11. Tilan pinta-ala on n. 5650 m².**Rakennushanke:**Noin 144 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen.**Kaavallinen tilanne:**

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1-4 vaihekaavoissa alue kuuluu kaupunki-maaseutu-vaihtumisalueeseen (kmk), taajamaseudun kehittämisen kohdealueeseen (tkk), rantojenkäytön kehittämisen kohdealueeseen (rk) ja taajamatoimintojen alueeseen (A).

Kmk-merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen ja elinkeinotoiminnan kautta. Suunnittelumääräyksen mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata olevien kuntakeskusten ja muiden taajamien sekä kyläkeskusten yhteyteen. Uudisrakentaminen tulee ohjata siten, että se tukee joukko- ja tietoliikenneyhteyksien säilymistä ja kehittämistä. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Tkk-merkinnällä osoitetaan taajamaan liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, ylikunnallisen virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriarvojen kannalta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Rk-kehittämisperiaatemerkinän alueella yksityiskohtaisemmassa suurvesistöjen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota luonnonympäristön kestävään käyttöön, vesihuollon järjestämiseen ja rakentamisen soveltumiseen maisemaan. Rantarakentamista mitoitettaessa on jätettävä riittävän suuret yhtenäiset ranta-alueet vapaaksi jokamiehenoikeudella tapahtuvaan rantojen käyttöön. Suurvesistöjen muunnetusta rantaviivasta tulee olla vapaata rantaviivaa noin 60 % ja rakennettua rantaviivaa noin 40 %.

A-merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on

yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää myös taajaman sisäistä käyttöä palvelevat liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi sekä kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus, kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), suunnittelutarvealueeksi (suunn.) ja tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeeksi (ra-1). Ra-1-vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräistä paremmat edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyypisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

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

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamista MRL 72 §:stä, jonka mukaisesti vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Haetaan poikkeamista Joensuun seudun yleiskaava 2020:n määräyksestä, jonka mukaisesti rakennuksen etäisyys on oltava 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Hakijan perustelut:

Kyseessä olemassa oleva rakennuspaikka, hanke ei vaikeuta kaavoitusta. Ei vaikeuta luonnonsuojelua ja rakennetun ympäristön suojelua.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Kyseessä on olemassa oleva n. 5650 m²:n suuruinen lomarakennuspaikka, jolle suunnitellaan asuinrakennuksen rakentamista. Kiinteistöllä on olemassa olevat rantasauna, aitta ja varasto. Hankkeessa poiketaan myös rakennettavan asuinrakennuksen etäisyydestä rantaviivaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hakemuskohteen alueella ei ole tällaista rakentamista ohjaavaa kaavaa, joten rakennuslupa edellyttää myönteistä poikkeamislupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Olemassa olevan rakennuspaikan hyödyntäminen vakituiseen asumiseen ei tällä alueella aiheuta em. haittoja. Tontin vähäisestä syvyydestä ja maaston muodoista johtuen asuinrakennus saadaan vietyä noin 32,8 metrin päähän rantaviivasta. Poikkeamisen etäisyydestä rantaviivaan ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle.

Poikkeaminen ei MRL 171 §: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 vaarantuisivat haetun kaltaisella lisärakentamisella.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Uuden asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa. Joensuun seudun yleiskaavan rantarakentamista koskevien määräysten mukaisesti yli 5000 m²:n suuruisen rakennuspaikan rakennusoikeus on 400 k-m². Uuden päärakennuksen rakentamisen myötä rakennuspaikka on käyttänyt rakennusoikeutta yhteensä 217 k-m². Kyseessä ei ole vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen. Rakennusmassan pysyessä maltillisena myös maisemalliset vaikutukset rannassa jäävät vähäisiksi. Jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Kiinteistön on liityttävä viemäriverkostoon, kun se on alueella teknisesti mahdollista. Tarkempi jätevesisuunnitelma tulee esitellä rakennusluvan yhteydessä.

Kesällä 2018 hyväksytyssä Kontiolahden kunnan maapoliittisessa ohjelmassa on otettu kantaa käyttötarkoituksen muutoksiin rannalla. Näitä samoja periaatteita voidaan soveltaa myös arvioitaessa uuden asuinrakennuksen rakentamista kaavoittamattomalle ranta-alueelle. 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 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.

Kyseisellä alueella on muutakin olemassa olevaa ympärivuotista asutusta, mutta ei toistaiseksi vielä taajamoitumispainetta ja sitä kautta tarvetta asemakaavoitukseen. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevaan kirkonkylään. Hakijalla on sähkö- ja vesijohtoliittymä. Tonttikoko ja rantaviivan pituus täyttävät vakitukselle asumiselle asetetut rakennuspaikan vaatimukset. Viemäriin puuttuminen korvataan umpisäiliöratkaisulla, ja rakennus liitetään viemäriverkostoon, kun se on teknisesti mahdollista.

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 72 §

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

Päätöksen antopäivä: 5.7.2019

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 5.7.2021

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
