

**Poikkeamishakemus LP-249-2024-00024, 249-404-31-8, Saunamäentie 39c.
Käyttötarkoituksen muutos**

EL 19.03.2024 § 23
111/10.03.02/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Mia Maula, mia.maula(at)keuruu.fi, p.040 610 5562

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Teeriaho Janne

Päätösehdotus Lautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi rakennustarkastajan ja kaupunkikehityspäällikön esittämin perustein ja ehdoin. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuden saamisesta alkaen (MRL 174 §).

Selostus

Kiinteistö

Saunamäentie 39c, 42800 Haapamäki
Kiinteistötunnus 249-404-31-18
Kiinteistön pinta-ala 3.800 m²

Hakemus

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Hakemuksen perusteluina esitetään, että loma-asunto on rakennettu jo valmiiksi vakituisen asunnon kriteerit täyttäväksi ympärivuotiseen käyttöön. Rakennuksen pääasiallinen lämmitysmuoto on ilma-vesilämpöpumppu vesikiertoisin patterein. Lämmitystä tukee varaava takka ja ilmalämpöpumppu. Ilmanvaihto on koneellinen lämmön talteenotolla. Kiinteistössä on hyvin varusteltu keittiö, vesivessa, sisäsauna, kylpyhuone ja erillinen kodinhoitohuone. Jätteenkäsittely on ajantasainen. Käymäläjätevedet johdetaan 5 m³:n umpisäiliöön. Harmaat vedet johdetaan sako 2:n kautta 30 m²:n maasuodatukseen. Rannassa on lisäksi kesäkäytössä rantasauna, jonka jätevedet johdetaan omaan saunakaivoon. Talousjätteet kuljetetaan pois paikallisen palveluntuottajan toimesta ja biojätteet tullaan kompostoimaan. Hyvälaatuinen talousvesi tulee omasta kaivosta, jossa vesi on riittänyt. Kiinteistön pihaan johtavan tien talviauraus toimii moitteetta, ja tiestä pidetään huolta ympärivuotisesti. Tieyhteydet ovat kunnolliset. Tieosuuskunta ostaa lumiaurauksen paikalliselta toimijalta. Haapamäen kuntakeskuksen palvelut, terveyskeskuksen sivutoimipiste ovat rakennuspaikasta noin 7 km:n ja päätien varrelta katsottuna noin 5 km:n päässä. Kiinteistö sijaitsee vakituisen asutuksen läheisyydessä ja etäisyys peruspalveluihin ja taajamiin on kohtuullinen. Alanen järven ympärillä on ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä, joten maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden kiinteistön käyttötarkoituksen muutokselle ei pitäisi olla esteitä. Poikkeaminen

ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelullisten ja ympäristösuojelullisten tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan ranta-asetuksen mukaisen lomarakennuspaikan käyttötarkoituksesta, joka on tarkoitus muuttaa vakituiseksi asuinpaikaksi.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Yltiä-, Alanen-, Onkilampi-, Valkeinen-, Hankajärvi ranta-asetuksen loma-asuntoalueelle. Kaava on astunut voimaan 12.10.1993.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Alasenjärven rannalla. Virtaintien (tie 23) varteen matkaa on noin 2 km. Haapamäen keskusta on matkaa noin 7 km. Tiestä kunnossapidetään läpi vuoden.

Kunnan vesi- ja viemäriverkosto ei ulotu rakennuspaikalle asti. Kiinteistöllä on oma porakaivo ja jätevesijärjestelmä.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön rajanaapurit. Yksi naapuri huomautti tiestöstä. Tie Virtaintielle kulkee UPM:n maiden lävitse. UPM muistutti, ettei UPM vastaa kiinteistöille johtavien teiden ympärivuotisesta kunnossapidosta.

Poikkeamisvalta ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 171 mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennustarkastajan valmistelu

Hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on rakennettu loma-asunto v.2012 sekä rantasauna v. 2011. Loma-asunto on kerrosalaltaan 83 m² suuruinen ja sauna on 14 k-m², eli yhteensä rakennuspaikalle on

rakennettu 97 k-m². Kaavassa rakennuspaikalle on määritelty rakennusoikeutta 120 k-m², joten rakennusoikeudesta ei ole poikettu.

Hakijan mukaan loma-asunto on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön. Rakennuksesta löytyy keittiö, peseytymistilat sekä oleskelutilat. Kiinteistöllä on oma porakaivo ja jätevesijärjestelmä. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää vakituisen asumisen jätevesien puhdistusvaatimukset. Nämä tarkistetaan varsinaisessa rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3.800 m², joka on riittävän suuri asuinrakennuspaikalle ja jätevesien käsittelylle. Asumisen edellytysten voidaan katsoa täyttyvän.

Samalle kaava-alueelle Alasenjärven rannalle on myönnetty vuonna 2013 käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

Pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla. Pysyvä asuminen lisää hieman liikennettä loma-asumiseen verrattuna, mutta niiden haitallisia vaikutuksia ympäristöön ei voi pitää merkittävänä. Tiestöä kunnossapidetään ympärivuoden ja mm. hälytysajoneuvoilla on pääsy kiinteistölle.

Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole mitään sellaisia luontoarvoja, jota aiottu hanke voisi heikentää.

Poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät.

Rakennuksen tulee täyttää myös MRL 136 §:n rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella. Ne varmistetaan varsinaisessa rakennuslupakäsittelyssä.

Kaupunkikehityspäällikön valmistelu

Rakentaminen ei aiheuttaa haittaa kaavoitukselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Samalla ranta-asemakaava-alueella toiselle kiinteistölle on myönnetty lupa omakotitalolle 2013, joten tämä noudattaa jo aikaisemmin hyväksyttyä linjausta.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171-174 §:t.

Toimivalta: Hallintosääntö 30 § kohta 20; Elinvoiman ja asuin ympäristön lautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä säädetyistä poikkeamisluvista, lukuun ottamatta asemakaava-alueella (ei koske ranta-asemakaavoja) tapahtuvia käyttötarkoituksen muutoksia