

# Poikkeamislupahakemus LP-249-2024-00018, 249-410-54-1, Rakennusalan rajoista poikkeaminen asemakaava-alueella

EL 23.04.2024 § 34

111/10.03.02/2024

Valmistelija	Rakennustarkastaja Mia Maula, mia.maula(at)keuruu.fi, p.040 610 5562, kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(at)keuruu.fi, p. 0400 763 995
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Teeriaho Janne
Päätösehdotus	Lautakunta päättää hylätä hakemuksen rakennusalan rajoista poikkeamiseksi asemakaava-alueella rakennustarkastajan esittämien perusteiden. Hakemuksen kohteena olevalla tontilla on runsaasti tilaa sijoittaa talousrakennus asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Poikkeamisluvan myöntäminen hakemuksen mukaiselle paikalle vaarantaa Keuruun kirkonseudun asemakaavan korttelin 15 muiden tontinomistajien tasapuolisen kohtelun.

## Selostus

### Kiinteistö

Mäkitie 2, 42700 Keuruu  
Kiinteistötunnus 249-410-54-1  
Kiinteistön pinta-ala 1.263 m<sup>2</sup>

### Hakemus

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajojen ylityksestä. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettaisiin 3x6 metrin kokoinen puuvaja/varasto. Asemakaavassa alue on istutettavaa alueen osaa.

Hakijan mukaan talossa takkaleivinuuni ja puulämmitteinen sauna. Päälämmityslähde on maalämpö. Talon tieliittymä on talon pohjoispuolella, joten hakemuksen mukaan on järkevintä sijoittaa puuvaja tulotien viereen, johon on helppo tuoda polttopuut. Talon ainoa ovi sijaitsee talon pohjoispuolella, joten puuvajasta on lyhyt matka sisälle. Hakija perustelee paikkaa myös sillä, että he ovat iäkkäitä ja puuvaraston tulisi siitä syystä sijaita mahdollisimman lähellä pääovea jotta itse pystyy lämmittämään taloa. Talon etelä- ja lounaspuolella on rakennusoikeutta, mutta siellä on marjapuita ja -pensaita, kasvimaata ja kasvihuoneita.

### Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajojen ylityksestä sekä rakennuksen etäisyydestä kiinteistön rajaan.

### Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Keuruun kirkonseudun asemakaava-alueen erillispientalojen korttelialueelle. Kaava on tullut voimaan 17.12.1982.

## **Rakennuspaikka ja ympäristö**

Rakennuspaikka sijaitsee Kurkilahdentien ja Mäkitien kulmauksessa.

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja.

## **Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut kiinteistön rajanaapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

## **Poikkeamisvalta ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle**

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä 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**

Kiinteistöllä 249-410-54-1 on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta yhteensä 316 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan yksi rakennus, omakotitalo PRT 102602047E kerrosala 147 m<sup>2</sup>. Näin ollen rakennusoikeutta on vielä jäljellä 169 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle on myönnetty vuonna 2023 lupa maalämpökaivolle, joka sijoittuu omakotitalon ja Mäkitien väliin, alueen istutettavalle alueen osalle. Maalämpökaivon minimietäisyys rakennuksesta tulee olla 3 metriä. Rakennettu kaivo sijaitsee vaaditun kolmen metrin etäisyydellä nykyisestä omakotitalosta ja kaivon lupa on loppukatselmoitu vuonna 2023. Mikäli uusi rakennus tulisi asuinrakennuksen ja Mäkitien samaan väliin, tulisi varmistua, että uuden rakennuksen etäisyys maalämpökaivosta täyttäisi myös vaaditun kolmen metrin minimietäisyyden.

Asemakaavassa rakennusalueen raja menee asuinrakennuksen seiniä pitkin Mäkitien ja Kurkilahdentien kulmauksessa. Tien puoleiset alueet on kaavoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Rakennuksen takaosassa on rakennusalan rajojen sisäpuolella runsaasti tilaa rakentaa. Hakemuksessa on kerrottu, että täällä takaosassa sijaitsee muun muassa kasvihuone, mutta rakennusvalvonnan rekisterissä ei ole tästä rakennelmasta mitään tietoa. Mitään rakennusteknistä syytä ei ole myöskään annettu sille,

miksei uutta rakennusta voisi rakentaa kiinteistön taakse, rakennusalan rajojen sisäpuolelle.

Rakennustarkastaja on tarkastellut saman korttelialueen muita kiinteistöjä ja niiden rakennuksia. Muiden kiinteistöjen rakennukset sijoittuvat rakennusrekisterin mukaan rakennusalueen rajojen sisäpuolelle ja kiinteistöt ovat rakentuneet asemakaavan mukaisesti.

Asuinrakennuksen etäisyydeksi kiinteistön rajaan on merkitty 9 metriä. Asuinrakennuksessa sijaitsee autotalli juuri sillä puolella, mihin varastoakin on suunniteltu. Uuden puuvaraston tulisi sijaita 8 metrin etäisyydellä asuinrakennuksen autotallin seinästä. Koska etäisyys tulisi olemaan alle 8 metriä, tulee joko autotallin tai uuden puuvaraston seinä osastoida. Tämän lisäksi, kun ottaa huomioon tälle samalle välille sijoittuvan maalämpökaivon, tarkoittaisi se sitä että uusi rakennus sijoittuisi 6 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta. Tämä johtaa siihen, että esitetyillä mitoilla (3x6m) uusi rakennus tulisi kiinni Mäkitien puoleiseen kiinteistön rajaan. Rakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta tulisi asemakaava-alueilla olla vähintään 4 metriä (rak.järj. §7)

Edellä mainituista syistä rakennustarkastaja ei puolla hakemukseen suostumista.

### **Kaupunkikehityspäällikön valmistelu**

Aiottu rakentaminen on kooltaan pieni. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee vahvan pensasaidan takana siten, että rakentaminen ei häiritse kadunpitoa eikä katunäkymiä. Rakentaminen ei sijoitu merkittäville naapureiden näkemäsektoreille. Talon huollon kannalta paikka on hyvin perustelu hakemuksessa. Kaavan toteuttamisen kannalta poikkeuksen myöntämiselle ei ole esteitä.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171-174 §:t.

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