

Poikkeamislupahakemus LP-249-2024-00074, 249-404-24-11, huoltorakennukselle määrätyn kerrosalan ylitys

EL 21.05.2024 § 41

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	<p>Lautakunta päättää myöntää ehdollisen poikkeamisluvan huoltorakennuksen kerrosalan ylitykselle hakemuksen mukaisesti rakennustarkastajan ja kaupunkikehityspäällikön esittämin perustein. Huoltorakennuksen tulee olla korkeudeltaan selvästi päärakennusta matalampi, jolloin alisteinen suhde rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen päärakennukseen säilyy. Lisäksi kiinteistölle ei voi rakentaa enää erillistä saunarakennusta.</p> <p>Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuden saamisesta alkaen (MRL 174 §).</p>

Selostus

Kiinteistö

Länsirannantie 94, 427800 Haapamäki
Kiinteistötunnus 249-404-24-11
Kiinteistön pinta-ala 3.920 m²

Hakemus

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa ranta-asemakaavassa määrätyn huoltorakennuksen/-sten enimmäiskerrosalasta. Kiinteistön yläosaan rakennettaisiin 65 neliön huoltorakennus. Rakennus sijoittuu rakennusalan rajojen sisäpuolelle.

Hakijan mukaan kiinteistön loma-asuntoa (päärakennusta) ei ole mahdollista laajentaa kiinteistön jyrkkien maanmuotojen ja rakennuksen asettumisen sekä rakennuksen muodon vuoksi. Rakennettaisiin erillinen n. 65 neliön kokoinen varasto-/harrastetila, johon tulee sähkö (puolilämmin tila), mutta ei vesipisteitä. Rakennus sijoittuu tien viereen, kiinteistön länsireunaan. Rakennus olisi väriykseltään maastoon sulautuva (tumma ruskea), katto musta. Rakennus yksikerroksinen ja katon kaltevuus loivempi kuin loma-asunnon. Uusi rakennus sijoittuu tien viereen, kauas rantaviivasta. Varastotilan rakentamisen jälkeen puretaan purkukuntoinen rakennelma loma-asunnon pohjoispuolelta.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavassa määrätystä huoltorakennukselle osoitetusta enimmäiskerrosalasta.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Yltiä-Tervalahdi ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueelle. Kaava on tullut voimaan 6.4.1994.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Yltiänjärven rannalla. Haapamäen keskustaan matkaa on noin 19 kilometriä.

Kiinteistöllä on oma kaivo ja jätevesijärjestelmä.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta 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.

Kaupunkikehityspäällikön valmistelu

Kaupunkikehityspäällikkö toteaa, että aiottu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennustarkastajan valmistelu

Kiinteistölle on tällä hetkellä rakennettu 38 k-m² suuruinen loma-asunto ja 19 k-m² suuruinen grillikota. Loma-asunto on vuonna 2008 valmistunut yksikerroksinen pyöröhirsirakennus. Loma-asunnossa on parvi ja harjakorkeus maanpinnasta on noin 5 metriä. Grillikota on vuoden 2024 alussa valmistunut 8-kulmainen pyöröhirrellinen talousrakennus, jonka ylin korkeus maanpinnasta on noin 4,5 metriä.

Kiinteistöllä on rakennusten lisäksi rakennelmia; venesuoja 6 m², puuvaja 5 m² ja porakaivosuoja 4 m². Tontilla oleva purkukuntoinen

huussi/varasto on hakemuksen mukaan tarkoitus purkaa pois varastotilan rakentamisen jälkeen.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 120 m², josta on siis jäljellä 73 m². Ranta-asetuksen mukaan rakennuspaikalla saa olla enintään kolme rakennusta ja kokonaisrakennusoikeus on jaettu rakennuksille seuraavasti: loma-asunto 80 m², saunarakennus 20 m² ja huoltorakennus 30 m².

Rakennuksia on rakennuspaikalla tällä hetkellä kaksi (loma-asunto ja grillikota), joten rakennusten enimmäismäärästä ei poiketa. Huoltorakennuksia tulisi siis jatkossa olemaan kaksi ja erillistä saunarakennusta ei rakennettaisi ollenkaan. Kaavan mukaan sauna- ja huoltorakennukset voidaan sijoittaa myös varsinaisen loma-asunnon yhteyteen. Loma-asuntoon on rakennettu jo sauna, joten hakijan mukaan erilliselle saunarakennukselle ei ole tontilla tarvetta.

Suunniteltu huoltorakennus olisi 65 m² suuruinen ja käyttäisi huoltorakennukselle varattujen neliöiden lisäksi saunarakennuksen neliöt sekä osan loma-asunnolle varatuista neliöistä. Rakennusoikeutta tontille jäisi 8 neliötä, joten kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Huoltorakennus sijoittuu rakennusalan rajojen sisäpuolelle ja etäisyyttä yläpuolella kulkevaan Länsirannantien keskilinjaan on yli 10 metriä. Huoltorakennus on suunniteltu yksikerroksiseksi.

Tontti on melko jyrkkä. Rannasta tontin yläreunaan on nousua asemapiirroksen mukaan lähes 7 metriä. Loma-asunnon laajentaminen esimerkiksi taaksepäin vaatisi melko suuria maanleikkaustöitä, jotta hulevedetkin saadaan hallintaan. Laajentaminen pohjoiseen ei onnistu jätevesijärjestelmien vuoksi ja etelän päädyssä on grillikota vastassa. Rantaan päin ei voi laajentaa.

Samalla ranta-asetuksen alueen kiinteistöillä on poikettu rakennusten lukumäärästä, rakennuksia on rakennettu kolmesta viiteen kappaletta. Huoltorakennukselle varatusta rakennusoikeudesta on poikettu kolmella kiinteistöllä. Yhdellä kaava-alueen rakennuspaikalla on tämän lisäksi ylitetty myös kokonaisrakennusoikeus 8 %:lla.

Rakennustarkastaja puoltaa seuraavilla ehdoilla hakemukseen suostumista;

1. Loma-asunnon tulee säilyttää päärakennuksen asema tontilla. Huoltorakennuksen tulee siis olla korkeudeltaan selvästi päärakennusta matalampi, jotta alisteinen suhde päärakennukseen säilyisi.
2. Kiinteistölle ei voi rakentaa enää erillistä saunarakennusta.