

Poikkeamishakemus LP-249-2024-00076, 249-410-28-261, rakennusalan rajoista poikkeaminen asemakaava-alueella

EL 18.06.2024 § 49

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	<p>Lautakunta päätti myöntää hakijalle poikkeamisluvan asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajojen ylittämistä uuden asuinrakennuksen osalta rakennustarkastajan valmistelussaan esittämin ehdoin.</p> <p>Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuden saamisesta alkaen (MRL 174 §).</p>
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Teeriaho Janne
Päätösehdotus	<p>Lautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajojen ylittämistä uuden asuinrakennuksen osalta rakennustarkastajan valmistelussaan esittämin ehdoin.</p> <p>Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuden saamisesta alkaen (MRL 174 §).</p>
Selostus	<p>Kiinteistö Pyhäjärventie 11, 42700 Keuruu Kiinteistötunnus 249-410-28-261 Kiinteistön pinta-ala 2.270 m²</p> <p>Hakemus Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajojen ylityksestä. Rakennuspaikalle rakennettaisiin asuinrakennus, jonka pinta-alasta noin puolet ulottuu rakennusalan ulkopuolelle. Asemakaavassa alue on istutettavaa alueen osaa ja osittain kääntöpaikalle varattua osaa/tiealuetta.</p> <p>Hakijan perustelut: Uusi omakotitalo rakennetaan osittain nykyisen asemakaavassa määritetyn rakennusalan ulkopuolelle. Uuden omakotitalon viereen tullaan rakentamaan/ varataan rakennuspaikka myös autosuoja-varastorakennukselle.</p> <p>Kiinteistöllä on rasitteena viereisen länsipuolen kiinteistön ajotie sekä molempien kiinteistöjen lämmönlähteenä oleva maalämpöputkisto, joka palvelee kumpaakin kiinteistöä (liite 1. ja 2.).</p> <p>Em. syiden takia mahdollinen rakentamiseen käytettävä rakennusala asettaa rajoituksia entisestään verrattuna kaavassa olevaan</p>

rakennusalaan. Käytössä olevan ja elinkaarensa alkupuolella olevan maalämpöputkiston uusiminen aiheuttaisi mielestämme kohtuuttoman lisäkustannuksen rakennushankkeelle.

Edellä mainittujen syiden takia uudelle rakennukselle tarvittava kerrosala ei ole mahdollista toteuttaa ilman poikkeamista nykyisestä kaavaan merkitystä rakentamisalueesta. Uusi rakennus olisi 1-kerroksinen ja harjakattoinen ns. city-nurkkainen hirsitalo, joka jatkaa alueella vallitsevaa rakennusten muotoa ja ilmettä. Poikkeaminen asemakaavan rakentamisalueesta ei mielestämme muuta yleistä näkymää lähialueen liikenneväylillä kuljettaessa tai järveltä nähtävää maisemaa, sillä rakennus tulisi sijoittumaan samalle etäisyydellä rantaviivasta kuin useat naapuruston omakotitalot. Kiinteistön pääosin ranta-alueella olevaan täysikasvuiseen puustoon ei ole esitetyn suunnitelman toteutuksessa tarvetta kohdistaa toimenpiteitä. Naapureiltamme olemme saaneet positiivista palautetta hankkeemme suunnitelmia heille esitellessä.

Loivasti viettävän tontin korkeusasema on riittävästi ylempänä Keurusselän keskiveden ja määräävän ylimmän tulvakorkeuden korkeusasemaa, jolloin rakennuksen perustamiskorkeuden ja lopullisen maanpintojen muotoilun toteuttaminen ei aiheuta ongelmia tai kohtuuttomia kustannuksia.

Uusi omakotitalo rakennetaan kaksiosaisena. Asuinitilat muodostavat rakennuksen päämassan, joka sijoittuu tontin sisääntulosuuntaan ja erillinen saunaosasto sen itäpuolelle. Selkeämuotoiset rakennusmassat kytkeytyvät toisiinsa yhtenäisellä harjakatolla ja terassilla (liite 3.). Esitetyn suunnitelman perusidea on, että erillistä rantasaunaa ei ole tarve rakentaa.

Uudisrakennuksen itäisin osa ulottuu osittain vanhassa kaavassa kaavoitetun tarpeettoman suuren ja vanhanaikaisen kääntöpaikan päälle. Käsittääksemme nykyinen vuonna 2022 toteutettu kääntöpaikka on riittävän suuri autojen kääntämiseen ja tienhoidollisiin toimiin. Uusi rakennus tulisi sijaitsemaan tarkemittauksen mukaan noin 5,3m päässä nykyisen kääntöpaikan lähimmästä tien reunasta, jonka mukaisesti hakemuksen liitteenä oleva asemapiirros on piirretty.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajojen ylityksestä.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Keuruun kirkonseudun asemakaava-alueen omakotirakennusten korttelialueelle. Kaava on tullut voimaan 15.8.1979.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Pyhäjärventien päässä, ranta-alueella.

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistöllä on vanha asuinrakennus, jonka purkutyöt ovat käynnissä.

Rakennuspaikka sijaitsee Keuruun tulvariskialueella.

Naapurien kuuleminen

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

Lausunnot

Kuntatekniikan päällikkö on antanut lausunnon 31.5.2024: Tie on perusparannettu vuosien 2021 - 2022 aikana, jolloin myös nykyinen kääntöpaikka on perusparannettu ja uudelleen asfaltoitu. Nykyinen kääntöpaikka on riittävä koskien tien kunnossapitoa. Lisäksi on selvitelty asiaa jätehuollon ajoreitin osalta, johon ei tällä asialla ole vaikutusta. Tien kunnossapidon osalta voidaan hyväksyä tämä sijoitus kuitenkin niin, että kääntöpaikan reunaan tulee jättää riittävä suojaetäisyys alueen kuivatuksen kannalta.

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.

Kaupunkikehityspäällikön valmistelu

Hakemus ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, kunhan rakentamisen etäisyys kadun kääntöpaikkaan on riittävä, kunnallistekniikan päällikön lausunnon mukaisesti.

Rakennustarkastajan valmistelu

Kiinteistöllä on ollut vanha kaksikerroksinen asuinrakennus, jolle on myönnetty purkamislupa 15.07.2021. Purkamislupaa ei ole vielä loppukatselmoitu.

Kiinteistöille 249-410-23-261 ja 249-410-28-260 on rakennettu 1970-1980 lukujen taitteessa maahan upotettu maalämpöjärjestelmä eli keruupiiri. Maalämpöjärjestelmä on palvellut ja palvelee edelleen molempia kiinteistöjä. Keruuputkistot on rakennettu suurilta osin kiinteistön 28:261 rakennusalueelle ja rajoittaa näin huomattavissa määrin kiinteistölle rakentamista. Rakennuksia ei voida sijoittaa

keruuputkistojen päälle. Keruuputkistojen poistaminen ja uusien lämmitysjärjestelmien rakentaminen molemmille kiinteistöille on kustannuksiltaan merkittävä toimenpide.

Ainoa mahdollinen asuinrakennuksen sijoituspaikka on siis Pyhäjärventien laidassa. Uusi asuinrakennus on suunniteltu vanhan asuinrakennuksen paikalle, mutta suuren kokonsa vuoksi ulottuu osittain rakennusalueen ulkopuolelle. Hakijan mukaan erillistä rantasaunaa ei rakenneta, vaan tässä asuinrakennuksessa on myös ns. rantasaunasiipi samassa yhteydessä.

Asemakaavassa ei ole rajoitettu rakennuksen kerroslukua, mutta yksikerroksista rakennusta voidaan pitää alueelle soveltuvampana rakentamisena. Entinen purettava asuinrakennus oli kaksikerroksinen ja uusi rakennus on suunniteltu yksikerroksiseksi. Pappilanniemen idänpuoleiset rakennukset ranta-alueella on lähes yksinomaan kaikki yksikerroksisia, matalia, harjakattoisia taloja. Suunniteltu yksikerroksinen, hirsirunkoinen rakennus sopii hyvin ulkomuodoltaan ranta-alueen maisemaan ja naapuritonttien rantanäkyvyys ei kärsi. Lähialueen rantatalot on rakennettu hyvinkin lähelle rantaviivaa, keskimäärin rantaetäisyyttä taloilla on noin 13 metriä.

Rakennuspaikka on hyvin alavaa ja sijoittuu Keuruun tulvariskialueelle. Ylin tulvakorkeus kyseisellä sijainnilla on 1/100a, +107,1 m (N2000). Asemapiirroksessa on esitetty +107,0 m korkeuskäyrä (N60) ja rakennus ulottuu tämän korkeuskäyrän alapuolelle. Keurusselän rannalla alin rakentamiskorkeus on nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan +107,28 (N60). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastumiselle herkkiä rakenteita, kuten rakennuksen alapohjaa. Ilmastomuutoksen seurauksena tulvariskiін varautumisesta on tullut entistä tärkeämpää rakentamisessa. Ilmastomuutos on lisännyt tulvariskiä etenkin suurissa vesistöissä sateiden lisääntymisen ja vedenkorkeuksien kasvaessa. Rakennuspaikalle joutuisi siis tässä tapauksessa tekemään maatäyttöjä, jotta rakennus saadaan perustettua tulvaturvalliselle korkeudelle.

Rakennus ulottuu osittain myös asemakaavan tiealueelle. Kuntatekniikan päällikkö on lausunut asiasta ja puoltaa poikkeamista ehdolla, että kääntöpaikan reunaan tulee jättää riittävä suojaetäisyys alueen kuivatuksen kannalta. Rakennuksen päädyn ja kääntöpaikan lähin etäisyys on tällä hetkellä 4,3 metriä (asemapiirroksesta mitattu 1:500). Kuivatuksen ja tulvavesien kannalta rakennusta tulisi siirtää vielä taaksepäin rannasta, jotta kääntöpaikan huoltotyöt pystytään tekemään kunnolla, alueen kuivatus onnistuu ja näin myös tulvavesien kannalta rakennus sijoittuisi turvallisemmin.

Rakennustarkastaja puoltaa hakemukseen suostumista seuraavin ehdoin:

- alin rakentamiskorkeus on +107,28 (N60). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei

tule sijoittaa kastumiselle herkkiä rakenteita, kuten rakennuksen alapohjaa

- rakennusta tulee siirtää nykyisestä sijainnista etäämmälle rannasta niin, että rakennuksen lähin etäisyys käänöpaikkaan on vähintään 5 metriä.

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.