

PoikkeamishakemusLP-249-2024-00173 , 249-405-38-3, Uusi rantarakennuspaikka

EL 20.08.2024 § 54

121/10.03.02/2023

Valmistelija	Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(a)keuruu.fi, p. 0400 763 995
	Rakennustarkastaja Mia Maula, mia.maula(at)keuruu.fi, p.040 610 5562
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Teeriaho Janne
Päätösehdotus	Lautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan uudelle rantarakentamispaikalle hakemuksessa esitetyn mukaisesti loma-asunnon sekä rantasaunan rakentamiseksi kaupunkikehityspäällikön ja rakennustarkastajan esittämin perustein. Naapurien kuulemisessa ei ole esitetty mitään sellaista perustetta, jonka mukaan poikkeamislupaa ei tulisi myöntää. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuden saannista alkaen (MRL 174 §).

Selostus

Taustat

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin poikkeamislupa Elinvoimalautakunnassa 18.4.2023 §38 ja rakennustarkastaja on myöntänyt myös rakennusluvan kiinteistölle 12.5.2023, tunnus 23-0046-R.

Poikkeamisluvan ja rakennusluvan täytäntöönpanot sekä rakennustyöt on keskeytetty ensin rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksellä 13.6.2024 ja sen jälkeen keskeyttämismääräys on vielä vahvistettu rakennuslautakunnassa 3.7.2024 § 32.

Keskeytyminen johtuu puutteellisesta naapurien kuulemisesta. On käynyt ilmi, että poikkeamispäätöksessä ja rakennusluvassa on jäänyt yksi naapurikiinteistö osittain kuulematta kirjallisesti. Hakija itse oli naapurina jaetusti omistetussa naapurikiinteistössä ja on esittänyt puutteellisen selvityksen naapurin kuulemisesta. Toisaalta rakennusvalvonnassa on korostettu velvollisuus varmistua siitä, että kuuleminen on tapahtunut asianmukaisesti. Asiassa on näin ollen tapahtunut menettelyvirhe. Naapurikiinteistön 38:1 omistajat ovat vaatineet lupien uudelleen käsittelyä. Hallintolain § 50-53 mukaan virheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös.

Kiinteistön poikkeamislupa sekä rakennuslupa tulee näin ollen käsitellä uudelleen. Poikkeamisluvasta on jätetty uusi hakemus rakennusvalvontaan, lupapisteelle 17.6.2024. Rakennusvalvonta on

tällä kertaa suorittanut naapureiden kuulemisen. Tästä uudesta hakemuksesta ratkaistaan poikkeamislupa kokonaan uudelleen.

Kiinteistö

Myllymäentie, 42700 Keuruu
Kiinteistötunnus 249-405-38-3
Kiinteistön pinta-ala 1.0 ha

Hakemus

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa uudelle rantarakennuspaikalle Liesjärven rannalle. Uudelle rantarakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa uusi loma-asunto n.92 k-m² sekä rantasauna alle 30 k-m².

Päärakennus on tarkoitus toteuttaa Keuruun rakennusjärjestyksen (01.07.2017) mukaisesti, sijainti 30m päähän järven rannasta. Saunarakennus 15 metrin päähän rannasta. Projektille on tarkoitus myös tehdä viemäröinti saostussäiliöllä ja imeytyskentällä. Ja myös myöhemmässä vaiheessa optio mahdolliselle porakaivolle maalämpöä varauksella.

Poikkeaminen

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella: ”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.”

Kaavatilanne

Haettu rakennuspaikka sijoittuu VT 18 ja MT621 osayleiskaava-alueelle. Kaava on oikeusvaikutukseton. Voimassa olevassa kaavassa alue on merkitty M-alueeksi= maa- ja metsätalousvaltainen alue. Kaava on hyväksytty 7.11.2016.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Liesjärven rannalla noin 33 kilometrin etäisyydellä Keuruun keskustan palveluista. Rakennuspaikalle on sama tieliittymä Myllymäentietä, kuin kiinteistön 249-405-38-1 mökille. Kiinteistörekisterinotteen mukaan kiinteistölle on perustettu tieoikeus päivämäärällä 13.6.2023. Rasitettu kiinteistö on naapurikiinteistö 38:1.

Kiinteistö ei kuulu Keuruun talous- ja jäteveden vahvistettuun toiminta-alueeseen.

Kiinteistön jokialueelle on kaavassa merkitty vesialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

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.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön rajanaapureita. Hakija omistaa itse yksin naapurikiinteistön 1:31.

Naapurikiinteistöltä 38:1 on tullut kaksi huomautusta aiotusta hankkeesta. Huomautuksissa naapurin mukaan kiinteistö 38:3 on myyty metsämaaksi eikä rakennusmaaksi. Naapurin mukaan kantatilan yksi rakentamaton rantarakennuspaikka kuuluu heidän olemassa olevan rantapaikan lisäksi myös heidän kiinteistölleen 38:1.

Naapuri huomauttaa saunarakennuksen piirustusten puuttumisesta ja päärakennuksen julkisivusta ja pohjapiirustuksesta. Asemapiirustuksen mittasuhteista myös huomautettu. Naapurin mukaan järvelle päin olevat suuret ikkunat on vastoin rakennusjärjestyksen § 12 määräyksiä. Naapurin mukaan päärakennus on liian suuri verrattuna naapurikiinteistöjen olemassa olevaan rakennuskantaan.

Hakija on antanut vastineensa naapurien kuulemiseen 24.7.2024.

Naapurin huomautukset sekä hakijan vastine kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kantatilatarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain § 72 mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle vyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mikäli alueella ei ole kaavaa, voidaan rakentaminen sallia ainoastaan poikkeamispäätöksellä tai laadituttamalla alueelle kaavan.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta toteutetaan noudattamalla kantatilaperiaatetta. Yleisen käytännön mukaan kantatila määritellään vanhan rakennuslain voimaantulovuoden 1959 kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Tämän ajankohdan jälkeen lohkoktujen tilojen rakennuspaikat palautetaan laskennallisesti siihen kantatilaan, josta ne on muodostettu. Yleisesti käytössä on ja myös Keuruulla mitoituksena on käytetty 5 rantarakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

Kantatilana on toiminut Liesjärven myllypalsta kiinteistö 249-405-878-1. Kantatilalla on yhteensä 777 metriä muunnettua rantaviivaa.

Kiinteistöistä on lohkottu 8 kiinteistöä, joista kiinteistö 33:0 sijaitsee kuivalla maalla ja kiinteistöt 31:0 ja 32:0 sijaitsevat kapealla jokirannalla. Kiinteistöt 31:0 ja 32:0 on rakentamattomia.

Emätilasta on lohkottu ensimmäisenä kiinteistöt 31:0, 32:0 ja 33:0 vuonna 1995. Toisena on lohkottu 35:0 ja 36:0 vuonna 1996. Kiinteistöllä 35:0 on olemassa oleva rantarakennuspaikka ja kiinteistö 36:0 toimii kiinteistön 249-405-1-31 rantarakennuspaikan lisämaana. Kiinteistö 1:31 kuuluu eri kantatilaan. Poikkeamislupahakemuksen kiinteistön 38:3 omistaja omistaa myös 36:0 rantakiinteistön, sekä kiinteistön 1:31. Emätilasta on lohkottu vuonna 2001 kiinteistöt 38:1 ja 38:2. Kiinteistöllä (naapurikiinteistö) 38:1 on yksi olemassa oleva rantarakennuspaikka. Kiinteistöllä 38:2 ei ole vielä rakennuksia. Viimeisimpänä on lohkottu hakemuksen mukainen kiinteistö 38:3 vuonna 2023.

Kantatilalla on laskennallisia rantarakennuspaikkoja 4 kappaletta, joista yksi on käytetty tilalla 35:0 ja toinen tilalla 38:1. Näin ollen jäljellä on kaksi käyttämätöntä rantarakennuspaikkaa.

Joenvarren kiinteistöt 31:0 ja 32:0 ovat melko ahtaissa paikoissa ja molempien kiinteistöjen naapurissa on omakotitalokiinteistöt joenvarrella. Jokivarsi on lisäksi vesialuetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakennusjärjestyksen § 10 mukaan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä ja kapeilla jokialueilla rakennusten etäisyyksien tulisi olla vähintään 40 metriä rannasta. Näin ollen kiinteistöt 31:0 ja 32:0 eivät ole rakentamiselle sopivia. Kiinteistöllä 36:0 on rantaviivaa n. 20 metriä ja on pinta-alaltaan n. 4900 m², mutta kiinteistö toimii lisämaana kiinteistölle 1:31 joten se ei kuluta tämän kantatilan rakennusoikeutta.

Tilalla 38:2 on rakentamaton rantaviivaa n. 150 metriä ja tilalla 38:3 n. 100 metriä ja joenvarsi.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan jäljellä olevat kaksi rantarakennuspaikkaa jakautuvat tiloille 38:3 ja 38:2.

Valmistelu kaavoituksen näkökulmasta / kaupunkikehityspäällikkö: Rakentaminen ei aiheutakaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Aiottu rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennustarkastajan valmistelu

Poikkeamisluvassa käsitellään sitä, voidaanko kyseiselle kaavoittamattomalle kiinteistölle myöntää uusi rantarakennuspaikka. Kantatilaselvitys on laadittu päivämäärällä 24.6.2024 ja päivitetty 10.7.2024. Kantatilaselvitykseen on päivityksessä lisätty yksi lause tilaan 36:0 liittyen. Edellä on selvitetty kantatilaperiaatetta. Naapurikiinteistö 38:1 ei ole jättänyt poikkeamislupahakemusta

uudesta rantarakennuspaikasta heidän omalle kiinteistölleen. Kaavaa ei ole myöskään alueella vireillä. Kantatilatarkastelu on tehty tällä hetkellä voimassaolevan lain mukaisesti tulkinnaksi rakennusoikeudesta kiinteistölle 38:3.

Tarkemmat pääpiirustukset rakennuksista kuuluu rakennuslupavaiheeseen, josta suoritetaan naapurien kuuleminen erikseen. Asemapiirros, luonnokset päärakennuksesta sekä havainnekuvat ovat riittäviä poikkeamisluvan käsittelyyn. Asemapiirros on päivitetty mittasuhteiltaan naapurin huomautuksen jälkeen. Kiinteistöjen myyntihinnat eivät kuulu rakennusvalvonnan arvioitavaksi.

Nykyisin vapaa-ajan asunnot ovat tilavia, hyvin varusteltuja ja ympärivuotiseen käyttöön sopivia. Vapaa-ajan asunnot vastaavat varustelutasoltaan sekä pinta-aloiltaan usein asuinrakennuksia. Suosiossa on ollut koko seinän mittaiset, suuret ikkunat järvelle päin. Rakennusvalvonta ei ole kieltänyt suuria ikkunoita järven suuntaan. Rakennuksessa on pulpettikatto, joten kattopinnasta ei synny heijastuksia järvelle. Rakennusten etäisyyden määrittely rantaviivasta menee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Nykyisen voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennus, jonka kerrosala on alle 150 m² tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kyseinen rakennus olisi kerrosalaltaan alle 100 k-m², joten etäisyysvaatimus täyttyy.

Rantamaiseman luonnonmukaisuus myös hakemuksen mukaan säilyy, koska rantaan jätetään puustoa suojaksi. Kyseessä ei ole avoin rakennuspaikka, vaan rakennukset on sijoitettu selvityksen ja luonnosten mukaan hyvin puuston ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Lisäksi rakennuksen korkeusasemaan on kiinnitetty huomiota.

Rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri. Rakennukset on sijoitettu rakennuspaikalle niin, että ne soveltuvat ympäristöön, maastoon ja maisemaan. Rakennukset ovat riittävän etäällä rannasta, naapurin maista sekä yleisestä tiestä. Kiinteistölle 38:3 on haettu vuonna 2023 tieoikeus kiinteistön 38:1 kautta.

Rakennuspaikan läheisyydessä on jokialue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakennukset on kuitenkin sijoitettu melko etäälle jokialueesta, joten aiottu hanke ei heikennä jokialueen luontoarvoja.

Poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät.

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

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 171-174 §:t, Hallintolaki § 50-53.

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