

# Poikkeamishakemus LP-249-2024-00268, 249-408-8-248 Sisarsaartentie 86. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos

EL 19.11.2024 § 86

121/10.03.02/2023

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

Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(a)keuruu.fi, p. 0400 763 995

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Teeriaho Janne

Päätösehdotus Lautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituisesti asunnoksi sekä kesäterassin kattamiselle rakennustarkastajan ja kaupunkikehityspäällikön esittämin perustein ja ehdoin.

Selostus

## Kiinteistö

Sisarsaartentie 86, 42700 Keuruu

Kiinteistötunnus 249-408-8-248

Kiinteistön pinta-ala 5.410 m<sup>2</sup>

## Hakemus

Haetaan poikkeuslupaa mökin muuttamiseksi vapaa-ajan asunnosta vakituisen asumiskäyttöön. Haetaan poikkeuslupaa samalla myös kesäterassin kattamiselle, joka sijaitsee päärakennuksen yhteydessä.

Mökki on rakennettu vapaa-ajan käyttöön soveltuvaksi. Mökki sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella, mutta alueella, myös saman tien varrella, on muitakin vakituisessa asumiskäytössä olevia rakennuksia.

Rakennus sijaitsee kunnallistekniikan piirissä ja sisältää hyvin varustellun keittiön sekä kylpyhuoneen saunoineen. Rakennus sijaitsee tontilla, joka on n.6000 m<sup>2</sup>, tontti rajautuu vesistöön. Tontilla on vuonna 2024 rakennettu autotalli/varastorakennus sekä erillinen lämmin saunarakennus. Päärakennuksessa on vuonna 2013 tehty kattava energiaremontti, jonka yhteydessä ikkunat ja ovet on vaihdettu vastaamaan nykyisiä energiavaatimuksia.

Kesäterassi sijaitsee päärakennuksen yhteydessä asunnon pääoven edessä, jonka kattaminen parantaisi asunnon energiatehokkuutta etenkin talviaikaan. Lämmitys tapahtuu suorasähköllä, varaavalla takalla, ilmalämpöpumpulla sekä aurinkopaneeleilla.

## 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."

Keuruun rakennusjärjestys 11 §: Rakennuksen sijoittuminen ranta-alueella.

### **Kaavatilanne**

Rakennuspaikka on kaavoittamaton.

### **Rakennuspaikka ja ympäristö**

Rakennuspaikka sijaitsee Keurusselän rannalla. Mäntätien (tie 58) varteen matkaa on noin 2,4 km. Keuruun keskustaan on matkaa noin 14 km. Tiestöä kunnossapidetään läpi vuoden.

Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja.

### **Naapurien kuuleminen**

Keuruun rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön rajanaapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

### **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 vuonna 1990 jota on laajennettu vuonna 2024. Kiinteistöllä on lisäksi savusauna, autotalli, liiteri ja rantasauna. Loma-asunto on kerrosalaltaan 65 m<sup>2</sup> suuruinen, savusauna 9 k-m<sup>2</sup>, autotalli 51 k-m<sup>2</sup>, liiteri 12 k-m<sup>2</sup> ja sauna on 29 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennuspaikalle on rakennettu 166 k-m<sup>2</sup>. Keuruun rakennusjärjestyksen §10 mukaan rantarakennuspaikalle on määriteltä rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeudesta ei ole poikettu.

Loma-asunto on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön.

Rakennuksesta löytyy keittiö, peseytymistilat sekä oleskelutilat.

Kiinteistö on liitetty kunnallistekniikkaan. Rakennuspaikan pinta-ala

on yli 5000 m<sup>2</sup>, joka on riittävän suuri asuinrakennuspaikalle. Asumisen edellytysten voidaan katsoa täyttyvän.

Rakennuspaikan lähistöllä on saman tien varrella neljä asuinrakennusta.

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.

Poikkeamista haetaan myös 8 neliön suuruisen katetun lasiterassin tekemiselle rakennuksen eteen. Lähin etäisyys rantaan lasiterassilta olisi asemapiirroksen mukaan 22 metriä. Keuruun rakennusjärjestyksen § 11 mukaan rakennuksen etäisyys rannasta tulisi olla vähintään 30 metriä. Suunniteltua terassia voidaan pitää kuitenkin niin pienenä, ettei se johda MRL 171 §:n mukaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä se aiheuta haittaa alueiden muulle järjestämiselle. Asemapiirroksessa ei ole esitetty rakennuksen korkeusasemaa. Mikäli rakennusjärjestyksen 15 §:n alin sallittu rakentamiskorkeus täyttyy, voidaan suunniteltu pieni terassi hyväksyä rakennuksen eteen.

Poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät.

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

### **Kaupunkikehityspäällikön valmistelu**

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka pysyvän asutuksen tuntumassa, kunnallistekniikan piirissä. Esteitä poikkeamiselle ei ole.

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

