

Poikkeamislupa 25-0013-POI, Rakennusoikeuden ylittäminen kiinteistöllä 249-404-1-126

EL 15.04.2025 § 32

152/10.03.02/2025

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 Määttä Timo

Päätösehdotus Lautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 249-404-1-126 varaston rakentamiselle hakemuksen mukaisesti. Tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaan tulosta ja päätöksen mukainen rakennus on rakennettava tämän luvan voimassaoloaikana.

Selostus

Kiinteistö

Autioniementie 132a, 42700 Keuruu
Kiinteistötunnus 249-404-1-126
Kiinteistön pinta-ala 3.190 m²

Toimenpide/poikkeaminen

Talousrakennuksen rakentaminen (uusi rakennus) 28 m².

Poikkeaminen yleiskaavassa sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta.

Hakemus ja sen perustelut

Tontin luoteisessa nurkassa sijaitsee vanha 1960-luvun pieni 4 m² varastorakennus, jonka kunto on todettu huonoksi ja varastorakennuksen koko on todettu liian pieneksi. Näistä syistä vanha varastorakennus on päätetty purkaa ja rakentaa tontille uusi suurempi varastorakennus. Uusi varastorakennus on tarkoitus sijoittaa tontilla olevan majoitusrakennuksen ja loma-asunnon väliin jäävälle alueen pohjoispuolelle, näin saavuttaen vähintään 30 metrin etäisyyden keskiveden korkeudesta sekä riittävän etäisyyden muihin tontilla oleviin rakennuksiin.

Vanhan varastorakennuksen purkamisen jälkeen yhdistetyllä loma-asuntotontilla on rakennusoikeutta jäljellä 13 m² (loma-asunto 92 m², majoitusrakennus 27 m², sauna 13 m²) Liukko-Häkkisen rantaosayleiskaavan (vah. 9.2.1996) mukaan. Tarkasteltua loma-asunnon nykyistä käyttöä sekä varastorakennuksen varastointitarvetta, tontin omistajan mukaan 13 m² kokoinen varastorakennus ei vastaa uuden varaston tilantarvetta.

Uuden varastorakennuksen pinta-alan tulisi olla 28 m², mikä vastaisi tarvittavaa tilantarvetta, ja pysyisi vähäiseksi poikkeamaksi laskettavaa n. 10m² rakennusoikeuden ylistyksessä.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka on kaavoitettu Liukko-Häkkisen osayleiskaavassa merkinnällä RA=loma-asuntoalue. Kaava on astunut voimaan 9.2.1996. Lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 145 m². Muun kuin alle 25 m² suuruisen saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka RA muodostuu kahdesta kiinteistöstä 249-404-1-126 ja 249-404-1-209. Rakennuspaikalla on loma-asunto 92 m², majoitusrakennus 27 m², sauna 13 m² ja varasto 4 m².

Paikka sijaitsee Keurusselän rannalla. Mäntäntien (tie 58) varteen matkaa on noin 1,8 km. Keuruun keskustaan on matkaa noin 20 km.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja.

Naapurien kuuleminen

Kiinteistön omistaja on toimittanut selvityksen naapurin kuulemisesta. Kiinteistön omistaja omistaa hakemusta koskevan kiinteistön toisen rajanaapuritontin.

Poikkeamisvalta ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se:

- 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.

Keuruun hallintosäännön 30 §:n mukaan Elinvoiman ja asuin ympäristön lautakunta päättää rakentamislain 57 §:ssä säädetystä poikkeamisluvista, lukuun ottamatta asemakaava-alueella (ei koske ranta-asemakaavoja) tapahtuvia käyttötarkoituksen muutoksia

Kaupunkikehityspäällikön valmistelu

Aiottu rakentaminen ei vaikeuta kaavan toteuttamista.

Rakennustarkastajan valmistelu

Hakemuksen mukainen loma-asuntopaikka muodostuu kahdesta eri kiinteistöstä. Kiinteistöille on rakennettu yhteensä 136 m². Kaavan mukaan rakennusoikeutta on yhteensä 145 m². Kiinteistöllä oleva pieni 4 m² vanha varasto on tarkoitus purkaa pois ja rakentaa tilalle suurempi varasto, 28 m². Varasto sijoittuu kiinteistölle 1:126. Uuden varaston etäisyys tulisi olemaan yli 30 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, etäisyyttä rajoihin ja kiinteistön muihin rakennuksiin on yli neljä metriä. Varaston rakentamisen jälkeen kaavan rakennusoikeus ylittyisi 15 neliöllä, prosentuaalisesti ylitystä tulee 10 %.

Kyseessä on vähäinen poikkeaminen sallitusta kerrosalasta. Vuonna 2024 vähäisiä poikkeamia on pystynyt vielä käsittelemään suoraan rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §). Lainsäädäntö on muuttunut 1.1.2025 alkaen siten, ettei alle 30 m² talousrakennuksille voi edellyttää rakentamislupaa, joten tällaisten rakennusten osalta vähäisetkin poikkeamiset tulee käsitellä varsinaisen poikkeamislupamenettelyn kautta. Lupaa edellyttävien rakennusten osalta vähäisiä poikkeamia käsitellään edelleen rakentamisluvan yhteydessä (RakL 59 §).

Keuruulla on myönnetty vähäisiä poikkeamia rakennusoikeuden ylityksille rakennusluvilla (nyk. rakentamisluvilla), milloin se on ollut mahdollista rakennuskohteen sijainti, tilan koko ja luonnonolosuhteet sekä rakennusjärjestys huomioon ottaen. Vähäisenä poikkeamisena on pidetty maksimissaan 10 % ylitystä sallitusta rakennusoikeudesta.

Huomioon ottaen rakennuspaikan sijainti, koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla sekä hankkeesta saatu muu selvitys katsotaan, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 57 §, 59 §, 64 §

Alueidenkäyttölaki 72 §