

Poikkeamishakemus Aurejärven kylän kiinteistölle Metsäranta 21:95

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.10.2023 § 87
734/10.04.02/2023

Rakennuspaikka ja sen sijanti:

Rakennuspaikka on 4667 m² kokoinen Metsäranta-niminen kiinteistö Aurejärven rannalla. Kiinteistötunnus [REDACTED]. Kiinteistön omistaa [REDACTED].

Esitetty toimenpide ja hakemuksen perustelut:

Hakija haluaa muuttaa nykyisen vapaa-ajanrakennuksen vakituisesti asuinrakennukseksi. Hakijan aikomuksena on käyttää rakennusta vakituisena asuinpaikkana.

Kiellot, rajoituksen ja kaavallinen tilanne:

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella. MRL 72§; meren tai vesistön rantaan ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

MRL 171§; kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säädöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan 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.
- Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan alle 5000 m² tontille saa rakentaa 125 m² ns. lämmintä tilaa (vapaa-ajanrakennus, sauna, talousrakennus) + 30 m² kylmää varastotilaa + 30 m² katosta.

Rakentamistilanne:

Rakennuspaikalla on 122 m² suuruinen vapaa-ajanrakennus, 26 m² saunarakennus ja 29 m² autosuoja/katos.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurikiinteistöllä ei ole huomautettavaa vapaa-ajanrakennuksen muuttamisesta vakituisesti asuinrakennukseksi.

Poikkeamisen edellytykset ja päätösehdotuksen perustelut:

Vapaa-ajanrakennuksen muuttaminen vakituisesti asuinrakennukseksi vaatii muutettavalta rakennukselta sen teknisten ominaisuuksien soveltumisen vakituiseseen asumiseen. Teknisten ominaisuuksien tulee täyttää vakituiselta asuinrakennukselta vaadittavat energiatehokkuuden, ilmanvaihdon ja käyttöturvallisuuden vaatimukset. Kyseinen rakennus on

rakennettu vuonna 2013. Rakennusosakohtaisen tarkastelun perusteella voidaan todeta rakennuksen täyttävän tämän päivän vaatimukset; ulkoseinä u-arvo 0,45W/m²K (vaatimus vähintään 0,4W/m²K hirsiseinälle) yläpohja u-arvo 0,09 (vaatimus väh. 0,09W/m²K) ja alapohja 0,13W/m²K (vaatimus 0,16W/m²K). Ulkoseinät hieman heikommalla u-arvon voidaan katsoa kompensoituvan lattian paremmalla eristyksellä. Ikkunat ja ovet täyttävät vaaditun 1,0 W/m²K. Rakennus on varustettu koneellisella ilmanvaihdolla. Rakennuksen käyttövesi otetaan kiinteistön omasta porakaivosta ja jätevedet käsitellään ajantasaisen jätevesiasetuksen mukaisesti, harmaat vedet kaksiosaisen saostuksen kautta imeytykseen ja mustat vedet kootaan umpisäiliöön. Kiinteistölle johtaa läpi vuoden kulkukelpoinen tieyhteys. Matkaa kiinteistön pihasta Kivistöntielle on noin 100 metriä.

Oheisaineistona:

Asemapiirros

Sijaintikartta

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainituin perusteluin poikkeamiseen suostuttaisiin. Poikkeamislupaa vastaava rakennuslupa tulee hakea vuoden kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää kaupunginhallituksen poikkeamispäätös.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.