

Poikkeamislupa kiinteistölle

Tekninen lautakunta 11.12.2025 § 103
281/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 22 § :n kohdan 17 mukaan tekninen lautakunta päättää rakentamislain mukaisesta poikkeamisesta ja alueellisesta poikkeamisesta, sekä niihin liittyvistä lupamääräyksistä.

Asia

Kiinteistön 171-406-4-81 omistaja hakee poikkeamislupaa kiinteistöllä sijaitsevan 68 m²:n suuruisen saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen soveltuvaksi asuinrakennukseksi.

Kiinteistö kuuluu Kuvansin osayleiskaavan AP-1/3 pientalovaltaiseen asuntoalueeseen, jonka määräysten mukaan:

- Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen ranta-alueella.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen, saunan ja tarvittavia talousrakennuksia.
- Rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m².
- Asuinrakennukset on sijoitettava vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta.
- Ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m², ellei jätevesiä johdeta keskitetysti puhdistamoon.
- MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella rakentaminen toteutetaan pääasiassa MRL 173 §:n mukaisella poikkeamismenettelyllä.

Kiinteistön pinta-ala on n. 10.108 m². Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva rakennus sijaitsee asemapiirroksen mukaan noin 44 metrin etäisyydellä rantaviivasta, eli kaavamääräyksen vähimmäisetäisyys täyttyy.

Saunarakennuksen ja talousrakennuksien yhteenlaskettu kerrosala on noin 140 m², mikä jää selvästi alle osayleiskaavan enimmäisrakennusoikeuden (350 m²). Käyttötarkoituksen muuttaminen ei lisää kerrosalaa, eikä rakennus sijoitu kaavamääräysten vastaisesti. Naapurien kuuleminen on suoritettu eikä heiltä tullut huomautuksia hakemuksen takia.

Joroisten kunnan poikkeamislupaharkinnan kannalta käyttötarkoituksen muutoksen kohde täyttää vaatimukset mm. tontin koon, rakennuksen rantaetäisyyden, etäisyyden palveluihin ja talousveden saannin osalta. Lisäksi hakijan mukaan jätevedet käsitellään jo asianmukaisesti ja rakennus täyttää sen rakentamisvuonna voimassa olleet energiatehokkuusvaatimukset.

Rakennustarkastajalta pyydettiin lausunto hakemuksesta. Rakennusvalvonnan näkökulmasta poikkeamisen edellytykset täyttyvät seuraavilta osin:

- Käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta kaavan toteutumista.
- Rakennus sijoittuu kaavan mukaisesti yli 40 metrin päähän rantaviivasta.
- Rakennusoikeus ei ylity.
- Kiinteistön koko täyttää ympärivuotisen asumisen vähimmäisvaatimuksen.
- Toimenpide ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia eikä oleellista vaikutusta naapureiden asemaan.
- Poikkeaminen johtaa jo olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaiseen hyödyntämiseen.

Rakennusvalvonta puoltaa poikkeamislupaa saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi edellyttäen, että:

- Rakennus täyttää ympärivuotiseen asumiseen vaadittavat tekniset vaatimukset (lämmöneristys (saunarakennuksen rakennusluvan jättöhetken mukaan), ilmanvaihto, palotekniikka, käyttövesi ja jätevedet).
- Kiinteistölle toteutetaan voimassa olevien määräysten mukainen jätevesijärjestelmä.
- Muutostyöt käsitellään erikseen rakentamisluvassa

Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa käyttötarkoituksen muutokseen.

Poikkeamislupa voidaan myöntää edellyttäen, että asuinrakennuksen jätevesienkäsittelyjärjestelmä täyttää Joroisten kunnassa voimassa olevat ympäristönsuojelumääräykset sekä ympäristönsuojelulaissa ja asetuksessa annetut määräykset haja-asutusalueen jätevesien käsittelystä.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Alueen kaavamääräyksissä viitataan vielä vanhaan maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavamääräyksissä sanotaan, että MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella rakentaminen toteutetaan pääasiassa MRL 173 §:n mukaisella poikkeamismenettelyllä. Sijoittamisen edellytykset eivät lakimuutoksesta huolimatta ole muuttuneet.

Poikkeamislupahakemus, kaavakartta, asemapiirustus ja arviointitaulukko ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää myöntää kiinteistölle 171-406-4-81 poikkeamisluvan 68 m²:n suuruisen saunarakennuksen muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen soveltuvaksi asuinrakennukseksi seuraavin ehdoin:

- Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa.
- Käyttötarkoituksen muutoksen teknisten vaatimusten täyttyminen päätetään rakentamisluvassa

Jätevesijärjestelmän vaatimusten täyttyminen päätetään rakentamisluvassa

Päätöksen perustelut

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos:

ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

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

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä poikkeamisluvan päätösehdotuksen mukaan.