

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Olemassa olevan 5/2020 käyttöön otetun ja 9/2022 lopputarkastetun kerrosalaltaan 95m² vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.

Rakennuksen rakentamiselle on myönnetty poikkeuslupa 20.2.2019, jonka pohjalta se on toteutettu. Kiinteistön käyttö muodostui kuitenkin vakituiseksi ja käyttötarkoitus on ajankohtaista muuttua sen mukaiseksi.

Kaikki kiinteistöämme lähimmät, omakotitalon piirteet omaavat "naapuri" rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan vakituiseen asumiseen tarkoitettuja. Lisäksi Porin kaupunki on lähiaikoina kaavoittanut asemakaavaan asuinrakennusten korttelialueen tulvapengerrysten ulkopuolelle, kiinteistöltämme 500 metriä Raumanjuopaa alajuoksulle päin joen rantaan. Maapoliittisesta näkökulmasta rakennuksemme käyttötarkoituksen muutoksen onnistumisella varmistetaan tasavertainen ja oikeudenmukainen kohtelu.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Kiinteistö sijaitsee Porin kantakaupungin yleiskaavassa maatalousalueella. Poikkeamista haetaan siis maatalousalueella ympärivuotisessa jatkuvassa käytössä olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen oikaisemiseksi vakituiseen asumismuotoon (todellinen käyttö).

Rakennus on RakL 5§ mukaisesti vakituiseen asumiskäyttöön soveltuva, soveltuu ympäristöön ja maisemaan, sekä on kaunis ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Käyttötarkoituksen muutos hillitsee ilmastomuutosta, sillä rakennus perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin.

Vakituinen asuminen tukee vähähiilisyyttä ja kiertotaloutta mm:

- 1) Mahdollistaa asumisen ja olemisen yhdellä kiinteistöllä, joten se ei rasita kahdella kiinteistöllä (omakotitalo&mökki erikseen) esimerkiksi energiataloutta, samalla vapauttaen mahdollisen toisen asunnon sitä oikeasti tarvitsevalle.
- 2) Rakennus sijaitsee todella lähellä keskustaa ja kaikkia tarvittavia palveluita, sekä omaa erittäin hyvät kulkuyhteydet.
- 3) Lämmitysjärjestelmä hyödyntää ilmasta talteen otettavaa lämpöä (VILP), sekä omaa erittäin tehokkaan LTO-laitteiston.
- 4) Rakennukset ovat rakennettu lujiksi, kestäviksi, sekä pitkäikäisiksi ja täten tukee kestävän rakentamisen ajatusmallia.
- 5) Kiinteistö tukee monikäyttöisyyttä ja käyttötavan muunneltavuutta, koska ajaa asiaansa sekä vapaa-ajan asunnon, että vakituiseen asumisen käytössä samanaikaisesti.

Rakennus täyttää RakL 29§ mukaisesti vakituiseen asunnon olennaiset tekniset vaatimukset. Rakennus on toteutettu kaikilta osin vakituista asumistarkoitusta vastaavaksi. Rakenteet ovat RakL 31§ mukaisesti lujia ja vakaita, sekä soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin. Erityisesti huomiota on kiinnitetty pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyys- sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyden, huollettavuuden, muunneltavuuden ja korjattavuuden.

Rakennuksen sijoittamisen edellytykset vakituiseen asumisen oikeuden omaavana täyttyvät RakL 45§ mukaisesti kaikilta osin:

- 1) kiinteistön pinta-ala on 2000m².
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; Tästä hakemuksen liitteenä erillinen selvitys (Kiinteistön 2023-10-10 tulvasuojelu).
- 3) rakennukset on sijoitettu yli neljän metrin päähän kiinteistön rajoista.
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset.
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen ympäri vuoden hoidettu tie.
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet hoidetaan aiheuttamatta haittaa ympäristölle.
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia.
- 8) rakennukset (tai niiden käyttö käyttötarkoituksesta riippumatta) ei aiheuta haittaa naapureille.
- 9) rakennukset ovat sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- 10) käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Kuten jo aiemmin myönnettyssä poikkeusluvassa on todettu, rakennus ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennus ei vaikeuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja täyttää muutkin poikkeamiselle asetetut edellytykset. Käyttötarkoituksen muutos ei johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.