

Poikkeamislupahakemus 20-179-POI

333/10.03.00/2020

Ympltk § 75

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka: 442-404-3-355Hanke: vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksiHakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan RA-kaavamerkinnän alueella, ja sillä on yksi kaavan mukainen rakennuspaikka.

Ranta-alueiden osayleiskaavan RA-alueen kaavamääräys:”LOMA-ASUNTOALUE, Alue on varattu omarantaisille loma-asunnoille. Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5000 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta ja erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m² ja saunarakennuksen 20 m². ... Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määräalaan, joka on pääosin rakennettu.” Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista rantayleiskaavan määräyksestä.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennukselle on jo aiemmin myönnetty 10 vuoden määräaikainen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi ja rakennus täytti pääosin asuinrakennuksen ehdot. Kaikki jätevedet johdetaan lasikuituiseen 6m³:n umpisäiliöön. Asuinkiinteistö on vakituisessa asuinkäytössä. Kolhantiellä on jo noin 10 kiinteistöä vakituisessa asuinkäytössä. Tie menee tontin/asunnon vierestä. Rasitteita ei ole Eurajoen kunnalle asumisesta. Verotulot maksetaan Eurajoen kunnalle. Rakennuksen etäisyys keskiveden mukaiseen rantaviivaan seinästä

mitattuna on yli 30 metriä ja lattiapinta on ~+2,4m. Aallonmurtaja kiinteistön edessä vähentää aaltoiluvaran tarvetta rakennuksen korkeusasemaan.

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Lisäksi yksi naapurikiinteistö on hakijan omistuksessa..

Lausunnot:

Ei tarpeen pyytää lausuntoja, koska hanke ei ole millään suojealueella eikä sillä ole maakuntakaavassa osoitettu virkistys-, suojelu- tai liikennealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeen arviointi:

Ranta-alueiden osayleiskaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen haetaan poikkeamislupaa. Kiinteistön jätevesijärjestelmät ovat hakemuksen liitteenä toimitetun lausunnon mukaisesti kunnossa ja rakennus on liitetty kunnalliseen vesijohtoon. Rakennus on jo ollut määräaikaikaisella poikkeamisluvalla vakituisessa asuinkäytössä kymmenen vuotta, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset. Aallonmurtaja tosiaan vähentää aaltoiluvaran tarvetta rakennuksen korkeusasemaan nähden, mutta hakija on tietoinen mahdollisesta tulevaisuuden tulvavapenkereen tekotarpeesta.

Rakennuksen käyttö vakituisena asuntona sopii alueelle siellä olevien muiden vakituisten asuntojen vuoksi sekä kiinteistön sijaitessa aivan kunnossapidetyn tien vieressä.

Rakennustarkastajan huomio: asiakirjoissa on väärä kiinteistötunnus, joka on korjattu punaisella asiakirjoihin oikeaksi ja käsittelyteksteihin on kirjattu oikea kiinteistötunnus. Lisäksi asemapiirrokseseen ei ole päivitetty kiinteistöön liitettyä M-aluetta vaan

kiinteistöraja on siltä osin virheellinen asemapiirroksessa. Asian ratkaisuun ko. seikka ei vaikuta.
Rakennuksessa mahdollisesti vaadittavat muutokset määritellään rakennusluvassa.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Leena Penttilä
p. 044 431 2519
leena.penttila@eurajoki.fi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta puoltaa poikkeamislupahakemusta, sillä se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hankkeelle haettava säädetyssä järjestyksessä rakennuslupa.

Perustelut

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

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rakennus on olemassa oleva, kiinteistön jätevesien käsittely on lain vaatimalla tasolla ja rakennuksen käyttöaste säilyy samalla tasolla kuin viimeiset kymmenen vuotta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 72 §, 171 §
Poikkeamisen ratkaisee kunnanhallitus (MRL 171 §, Eurajoen kunnan hallintosääntö 22 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
