

Poikkeamislupahakemus 20-183-POI

335/10.03.00/2020

Ympltk § 76

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka: 442-408-2-212Hanke: 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 ja lisätiedot:

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennus on rakennettu aikoinaan omakotitaloksi. Siihen on tehty runsaasti peruskorjauksia mm. pesutilat ja sauna uusittu kokonaan, keittiö uusittu, lattiat vaihdettu, katto uusittu. Käyttötarkoituksenmuutos ei aiheuttaisi rannalle eikä ympäristölle lisärasitteita eikä muutoksia. Pinkjärvellä esim. 0,5km säteellä myös muita vakituisia asumuksia. Lisäksi kiinteistöllä on oma porakaivo, jätevesijärjestelmä on kunnossa, Pinkkerintien tieosuuskunta hoitaa tien aurauksen ja hoidon (esim. sh-piiri osallisena tieosuuskunnassa), ja pihaan

pääsee isollakin autolla.

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

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 juuri päivitetty (vielä loppukatselmoimatta) ja rakennuspaikalla on hakijan mukaan käytettävissä puhdasta talousvettä omasta porakaivosta. Rakennus on hakijan mukaan rakennettu omakotitaloksi, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset. Rakennus on rakennusvalvonnan rekisterin mukaan valmistunut vuonna 1989, mutta hakija on kertonut rakennukseen tehdyistä mittavista korjauksista. Rakennusvalvontaan ei ole toimitettu rakennuksen pääpiirustuksia, joten rakennukseen mahdollisesti vaadittavista muutoksista ei rakennusvalvonta voi tässä vaiheessa antaa arviota. Energiatodistuksen puolesta rakennus kuitenkin soveltuu vakituiseen asumiseen.

Rakennuksen käyttö vakituksena asuntona sopii alueelle siellä olevien muiden vakituisten asuntojen vuoksi. Kaavassakin on osoitettu noin 150 metrin etäisyydelle kohteesta asuin- ja liiketoiminnan alue sekä asuinpientalojen alue. Kiinteistön sijaitessa aivan kunnossapidetyn tien vieressä sekä valtatie 8:n läheisyydessä kuitenkin suojaetäisyyden ulkopuolella, on kulku kiinteistölle hyvä.

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, sekä kiinteistön jätevesien käsittely on lain vaatimalla tasolla.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee kunnanhallitus (MRL 171 §, Eurajoen kunnan hallintosääntö 22 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
