

Poikkeamislupahakemus 23-89-POI

Ympltk 20.06.2023 § 54
256/10.03.00.02/2023

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-404-3-392

Hanke: maanalaisen kellarin ja katoksen rakentaminen

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennuskohde sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan M-kaavamerkinnän alueella. Kiinteistöllä, jolle se sijoittuu, on osoitettu kaksi kaavan mukaista saunan rakennusala M-kaava-alueelle ja kaksi RA-loma-asunnon rakennuspaikkaa rantaan. Ranta-alueiden osayleiskaavan SA – saunan rakennusalan kaavamääräys: ”Rakennusosalalle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen saunan, jonka etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 15 m.”

Poikkeamislupaa haetaan rantayleiskaavan määräyksestä, että kohteeseen saa rakentaa kaksi saunaa, ja sinne rakennettaisiin työvälineiden säilytystä varten varasto sekä sen yhteyteen kaksi katosta.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: ”Kehitämme rakennuspaikkaa kokonaisuutena.”

Keskeisiksi vaikutuksiksi hakija on kirjannut: ”Rakennus vaikuttaa pihapiirin järjestykseen ja rauhallisuuteen, kun on kunnon varasto työvälineille ja katos autoille. Rakennus ei ole haitallinen maisemallisesti.”

Lisätietoina hakija on kirjannut: ”Rakennus ei näy tontin ulkopuolelle.”

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

Ei tarpeen pyytää viranomaislausuntoja, koska hanke ei ole millään suojelualueella eikä sillä ole maakuntakaavassa osoitettu virkistys-, suojelu- tai liikennealuetta. (MRL §18).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyistä 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, että kohdetta koskevalle kiinteistölle on osoitettu oikeus rakentaa kaksi saunarakennusta M-alueelle, haetaan poikkeamislupaa. Lupaa haetaan kookkaan (216m²:n) varasto-katosrakennuksen rakentamiselle. Rakennus maisemoitaisiin siten, että sen sijainti on osoitettu jo olemassa olevan maaleikkauksen kohdalle ja se päällystettäisiin maa-aineksella. Rakennus on siis maanpäällinen, mutta se maisemoitaisiin kuin se olisi penkereen sisällä. Katoksiksi luettavien rakennuksen osien seinäpinta-alasta on rakennusvalvonnalle esitettyjen piirustusten mukaan 30% auki suoraan ulkoilmaan. Katoksien välissä on varasto, joka lasketaan kerrosalaan ja kuluttaa näin ollen kerrosalansa mukaisesti rakennusoikeutta. Varaston kerrosala on 59m². Kaavan mukaisesti SA-merkinnän mukaiselle paikalle saa rakentaa maksimissaan 30k-m²:n saunarakennuksen. SA-merkintöjä on kaksi kiinteistön M-kaava-alueella, jolle haettu rakennus sijoittuisi. Rakennusoikeutta olisi siis käytettävissä kahta saunaa varten yhteensä 60 k-m². Kiinteistöllä on rakennukset, joiden käyttöä tämän poikkeamislupahakemuksen mukainen rakennus tukisi. Kiinteistöllä on jo päärakennus ja mm. saunarakennus. Kiinteistöllä on yhteensä kaksi RA-rakennuspaikkaa ja ne ovat rakentuneet yhdeksi kokonaisuudeksi.

Rakennuksen rakentamiselle muutoin asetettavat ehdot määritellään rakennusluvassa.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja
Leena Rantamäki
p. 044 431 2519
leena.rantamaki@eurajoki.fi

Päätösehdotus

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

Poikkeamisluvan mukainen rakennus kuluttaa kerrosalansa mukaisesti poikkeamishakemuksen kohteena olevan kiinteistön Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan mukaiset saunojen rakennusoikeuden (á 30k-m², yht. 60k-m²).

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 sijoitetaan hyvin maisemaan sopivaksi ja sijaitsee rakentuneiden vapaa-ajanasuntopaikkojen takana rannasta katsoen. Siihen käytetään molempien rakentumattomien saunojen kaavanmukaiset rakennusoikeudet.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 29 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin.
