

Poikkeamislupahakemus 23-154-POI

Ympltk 10.10.2023 § 78
314/10.03.00.02/2023

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka: 51-401-1-99

Hanke: vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Eurajoen rantayleiskaavan RA-kaavamerkinnän alueella.

Eurajoen rantayleiskaavan RA-kaavamerkinnän määräys: ” Loma-asuntoalue. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 130 k-m²:n loma-asunnon vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Erillisen enintään 30 k-m²:n saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 k-m². Olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen määrä alueella on osoitettu erillisillä symboleilla. ”.

Maakuntakaavassa kohde on MV-3 – kehittämisvyöhykkeen rajauksen sisäpuolella. MV-3 - merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita. Merkinnän suunnittelumääräys: ”Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen”.

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista rantayleiskaavan määräyksestä.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

”1. Jatkuvuus. Tämä tontti mihin uudet rakennukset on rakennettu on ollut kauan meidän suvun omistuksessa. Olen viettänyt lapsuuden kesät Eurajoella. Haluamme asua Eurajoella tulevaisuudessa, kun muutamme Espoon asunnosta.

2. Vakitukselle asunnolle säädetyt rakennusvaatimukset täyttyvät. Talomme on alun perin Kannustalon omakotitalo mikä on alun perin suunniteltu vakituista asumista ajatellen. Kiinteistön jätevesijärjestelmät ovat uudet ja täyttävät lain vaatimat määräykset. Rakennuslupa on saatu elokuussa 2018 ja lopputarkastus on pidetty heinäkuussa 2023. Myös pääsuunnittelija Veli Korkeakoski on

todennut meidän rakennusten täyttävän vakituiselle asuinrakennukselle asetetut vaatimukset.

3. Tieliittymä on tehty jo rakennusvaiheessa kestäväan raskaita ajoneuvoja. Tämä mahdollistaa myös sujuvan pääsyn esimerkiksi pelastuslaitoksen ajoneuvoille. Verkkokarintie kuuluu talviaurauksen piiriin.

4. Poikkeuslupan vaikutukset ympäristöön minimaaliset. Olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaikuta ympäristöön. Meidän tontti ei ole suojelualueella, joten käyttötarkoituksen muutos ei myöskään muuta nykyistä ympäristöä.

5. Vakituista asumista on jo lähellä. Meidän rakennukset sijaitsevat alle 400 metrin etäisyydellä kahdesta vakituisessa asuinkäytössä olevasta rakennuksesta Verkkokarintien toisella puolella”.

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

Ei tarpeen pyytää lausuntoja, koska hanke ei ole millään suojelualueella 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 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:

Rantayleiskaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen haetaan poikkeamislupaa.

Kiinteistön jätevesijärjestelmä on uusi ja luvitettu, joten se täyttää lain vaatimukset. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva, joten tämän poikkeamislupan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset.

Rakennuksen käyttö vakituisena asuntona sopii alueelle sen sijaitessa alueella, jossa on muutakin vakituista asumista.

Vakituisessa asuinkäytössä olevia muita rakennuksia on kolme alle 400 metrin säteellä ko. kiinteistöstä rakennusvalvonnan karttaohjelmasta mitaten. Vakituisen asuinrakennuksen statuksella on niiden lisäksi vielä kaksi rakennusta, joissa ei tällä hetkellä asu vakituisesti ketään.

Kiinteistö sijaitsee ympäri vuoden kunnossapidetyn tien vieressä. Pätevä pääsuunnittelija on arvioinut kohdetta ja todennut sen täyttävän asuinrakennukselle asetetut tekniset ja asunnon suunnittelun vaatimukset.

Rakennuksessa mahdollisesti vaadittavat muutokset 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.

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 käyttötarkoitus sopii alueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin.
