

Poikkeamislupahakemus 23-159-POI

Ympltk 10.10.2023 § 79
323/10.03.00.02/2023

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-404-3-130

Hanke: vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen loma-asuntoalueelle

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan RA-kaavamerkinnän alueella ja sille on kaavassa osoitettu yksi 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 ranta-alueiden osayleiskaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen.

Hakijan perustelut:

Hakija kertoo hankkeen poikkeamisesta ja perusteluista seuraavaa: "Haemme poikkeuslupaa vakituisen asunnon rakentamiseksi kiinteistöllemme, jossa on voimassa loma-asunnon rantakaava. Uusi rakennus tehdään omakotitalon nykyvaatimustason mukaiseksi. Tontin ja rakennuksen korkeusasema tehdään kunnan vaatimustason mukaiseksi". Keskeisiksi vaikutuksiksi hakija on kirjannut: "Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoon ja kiinteistöön rakennetaan uudet vaatimusten mukaiset jätevesijärjestelmät". Lisätietoina hakija on kirjannut: "Kiinteistö soveltuu hyvin vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistölle johtaa ympärivuotisesti kunnossapidetty tie sillä alueella on monta vakituista asuinrakennusta".

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 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. Kiinteistölle tulee kunnan vesijohto ja jätevesijärjestelmille haetaan luvat ja rakennetaan uuden asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä. Poikkeaminen ei edellytä rakennusoikeuden määrästä tai rakennusten sijainnista poikkeamista, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset. Rakennuspaikan käyttö vakituksena asuntona sopii alueelle sen sijaitessa Kolhantien varressa, jonka varrella on paljon vakituista asumista ja joka on ympäri vuoden kunnossapidetty.

Rakennuksen suunnitelmissa 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 säädetystä 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 haetun rakentamisen määrä ja laatu olisi mahdollista myös vapaa-ajan asuntona ilman poikkeamia. Kiinteistön jätevesien käsittely tulee olemaan lain vaatimalla tasolla ja kiinteistön käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen sopii alueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin.
