

Poikkeamislupahakemus 23-193-POI

Ympätk 14.11.2023 § 89
357/10.03.00.02/2023

Hakija: ■■■ ja ■■■■

Rakennuspaikka: 442-407-3-379

Hanke: vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Eurajoen kunnan Luvian Lankoorin ranta-
asemakaavan muutoksen RA-1 - kaavamerkinnän alueella.
Kyseisen ranta-asemakaavan RA-1 - kaavamerkinnän määräys:
"Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa
yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta sekä
erillisen rantasaunan. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla
enintään 140m². Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten
kerrosala saa olla yhteensä 20m² ja saunarakennuksen 20m²".
Maakuntakaavassa kohteen lähellä on merkintä ls1, joka tarkoittaa
merkittävää kalasatamaa. Alueella on voimassa MRL 33 §:n
mukainen rakentamisrajoitus. Aluetta suunniteltaessa tulee
Liikennevirastolle ja satamatoiminnasta vastaavalle taholle sekä
museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen".
Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen
muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista ranta-
asemakaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Perustelut lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle:

- kunnan vesi
- jätevesihuolto, umpisäiliö + imeytyskenttä
- tien hoitoa Luomantien tiehoitokunta
- suurellakin pelastusajoneuvolla esteetön kulku
- teemme mahdollisen muutoksen koskien portaita

Rakennus erittäin hyväkuntoinen"

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 säädetyistä 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-asemakaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen haetaan poikkeamislupaa ja samalla haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle. Maakuntakaavassa osoitettu merkittävä kalasatama sijaitsee Lankoorinnokan pohjoisrannalla, joten tämän hakemuksen mukaisen kiinteistön ei voi tulkita olevan alueella, joka vaikuttaisi satamaa koskeviin mahdollisiin kehittämistarpeisiin. Tästä johtuen lausuntopyyntötarvetta ei nähdä olevan.

Kiinteistön jätevesijärjestelmä on rakennettu päärakennuksen rakentamisen yhteydessä samalla rakennusluvalla ja se on loppukatselmoitu vuonna 2010, joten se täyttää lain vaatimukset. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset.

Rakennuksen käyttö vakituksena asuntona sopii alueelle sen sijaitessa alueella, jossa on muutakin vakituista asumista kahdella kiinteistöllä alle 400 metrin etäisyydellä rakennusvalvonnan karttaohjelmasta mitaten. Lisäksi on enemmänkin asutusta alle 600 metrin etäisyydellä.

Kiinteistölle johtaa ympäri vuoden kunnossapidetty tie.

Pätevä pääsuunnittelija on arvioinut kohdetta ja todennut sen täyttävän asuinrakennukselle asetetut tekniset ja asunnon suunnittelun vaatimukset parvelle johtavia portaita lukuunottamatta. Rakennustarkastaja on ottanut hakijaan yhteyttä ja kertonut portaiden vaatimuksista, joista ei voi turvallisuuden ollessa kyseessä myöntää poikkeamista. Pääsuunnittelija on sittemmin toimittanut suunnitelmat parven muuttamisesta kausivarastoksi.

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.
