

Poikkeamislupahakemus 23-196-POI

Ympltk 14.11.2023 § 90
358/10.03.00.02/2023

Hakija: ■■■ ja ■■■■■■■■■■

Rakennuspaikka: 442-403-1-211

Hanke: vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen maa- ja metsätalousalueelle käyttäen loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeutta

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

hakemusta koskeva kiinteistö sijaitsee Luvian Lemlahden rantakaavan RA-1- ja M- kaavamerkintöjen alueella.

Kyseisen rantakaavan RA-1 - kaavamerkinnän määräys: "Loma-asuntojekorttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, jonka kerrosala saa olla enintään 25m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100m², ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu."

Kyseisen rantakaavan M-kaavamerkinnän määräys: "Maa- ja metsätalousalue. Ei rakennusoikeutta."

Maakuntakaavassa kohteen alueelle ei ole osoitettu mitään.

Poikkeamislupaa haetaan ranta-asemakaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta sekä rakennusoikeuden käyttämisestä rakennusalan ulkopuolella M-alueella.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Tontin 442-403-1-211 rakennusoikeus on osoitettu rantakaavassa matalalle alueelle, jonne ei ole järkevää rakentaa. Poikkeuslupaa haetaan jotta tontille rakennettavat rakennukset sijoittuvat enemmän maa- ja metsätalousalueelle ja järkevästi ympäröivään luontoon."

Keskeisiksi vaikutuksiksi hakija on kirjannut: "Asemapiirroksen esitetyllä tavalla rakennukset sijoittaen, ne sopivat ympäröivään luontoon sekä rajanaapureihin sopivalla tavalla huomioiden myös rakennusten vesi- ja sähköliittymät."

Erillisellä liitteellä hakija kertoo seuraavaa: "poikkeamista haetaan ranta-asemakaavasta rakennusten sijainnin ja käyttötarkoituksen osalta. Haemme vakituiseen asumiseen omakotitalolle poikkeamislupaa käyttäen vapaa-ajan asunnon rakennusoikeutta asemapiirroksessa osoitettuun paikkaan.

Perusteluna mm. seuraavat asiat:

- tontille on hyvät tieyhteydet, hyväkuntoista hiekkatietä 3km jolla yksi uusi silta, joka kantaa raskaita ajoneuvoja

- tontin vieressä on valmiina kunnan vesijohto sekä kantaverkkoyhtiön sähkölinja

- tontin läheisyydessä Moorkujalla on ympärivuotinen asukas, ja tästä etäisyyttä poikkeamislupaan kohteeseen noin 100m

- tontille johtava tie on hyväkuntoinen, jota ylläpidetään läpi vuoden

- Moorholmintiellä on paperi- ja muiden kotitalousjätteiden keräyspiste, joka on huollinnan piirissä
- vaikka paikka on rakentamaton, tontille perille menee jo tie, jota ylläpidetään
- kunnan palvelut ovat lähellä, noin 7km, ja hyvien tieyhteyksien päässä
- tontin läheisyydessä on jo vapaa-ajanasuntoja

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:

Rantakaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta maa- ja metsätalouteen haetaan poikkeamislupaa vakituiseen asuinrakennuksen rakentamiseen ja samalla haetaan lupaa käyttää samalla kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta em.hankkeeseen.

Vuonna 1988 lainvoiman saaneessa kaavassa RA-1 – lomasuntojen korttelin 3 rakennuspaikka 2 (RA-1) on osoitettu hyvin matalaan kohtaan. Tämä on ollut jo sen aikaisesta pohjakartastakin nähtävissä ja silti rantakaavaan on rakennuspaikka ko. kohtaan osoitettu.

Rakennuspaikka on jäänyt rakentumattomaksi yli kolmekymmeneksi vuodeksi. Kaava ei siis enää ole ajanmukainen kyseiseltä kohdalta vaikka kokonaisuutena rakennustarkastaja arvioikin kaavan olevan ajanmukainen ja pääosin toteutunut. Keskiveden korkeuden vaihteluvälin kasvettua ja ääri-ilmiöiden lisääntyttyä, rakennustarkastaja näkee tärkeänä rakennuspaikan huolellisen valinnan. Sillä pystytään myös muodostamaan rakennuspaikkoja ilman, että joudutaan tekemään paljon täyttöjä tms. Rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistölle eikä sen ylitykseen haeta poikkeamista, joten rakentamisen määrä ei kasvaisi nähdessä sallittuun ko.kiinteistöllä. Lisäksi rakennusten rakentaminen

hakemuksen mukaiseen paikkaan muodostaisi kaavan mukaisen rakennuspaikan kohdalla olevan kapeikon rakentamattomaksi molemmin puolin kapeaa väylää. Hakemuksen mukainen rakentaminen myös mahdollisesti vähentäisi ruopaustarpeen alaista aluetta.

Hakemuksessa osoitetun paikan käyttö vakituiseen asumiseen sopii alueelle, koska siellä on muutakin vakituista asumista kahdella kiinteistöllä alle 700 metrin etäisyydellä kohteesta rakennusvalvonnan karttaohjelmasta mitaten. Em. mukaan lukien rantayleiskaavassa on osoitettu vakituiseen asumiseen kolme rakennuspaikkaa alle 700 metrin etäisyydellä kohteesta. Kiinteistö sijaitsee ympäri vuoden kunnossapidetyn tien päässä. Lisäksi kiinteistön vieressä on sähkölinja ja kunnan vesijohto liittymiä varten. Kohteeseen pääsee pelastuslaitoksen raskaimmallakin kalustolla, joten pelastustoimille ei ole normaalia poikkeavia haasteita.

Pätevä pääsuunnittelija on suunnitellut alueen käyttöä asemapiirrokseen ja hahmotellut myös rakennusoikeuden käyttöä siihen.

Asemapiirrokseen on tarkennettu seuraavaa: ”Rakennusten muodot, koot ja suunnat ovat luonnosmaisia hahmotelmia ja ne tulevat tarkentumaan rakennusluvan haun yhteydessä. Rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 15 tai 30 metriä. Rakennukset voivat siirtyä sivusuunnassa enintään 5 metriä, mikäli maastonmuodot, puusto tai isot kivet vaativat sitä. Rakennusten korkeusasemat sovitetaan olemassa oleva maanpinta, ympäristö ja merenpinta huomioiden.” Tarkennus on perusteltua, koska rakennuksista ei ole ollut järkevää tehdä tarkkoja suunnitelmia, koska rakennusten suunnitellulle sijainnille ei ole vielä saatu poikkeamislupaa.

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. Poikkeamisen ehtona on, että RA-1 – rakennuspaikka jätetään mahdollisimman luonnontilaiseksi ja kaikki rakennukset sijoitetaan lähemmäksi muodostaen ns. pihapiirin poikkeamisluvan mukaiseen paikkaan. Kaavanmukaista rakennuspaikkaa ei saa lohkoa nyt rakentuvasta alueesta erikseen vaan ne on pidettävä samassa kiinteistössä. 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 haetun rakentamisen määrä ja laatu olisi mahdollista myös vapaa-ajan asuntona ilman poikkeamia. Lisäksi vapautetaan yhtenäisempää aluetta rakentamisesta vastarannan kanssa kapeikon viereen ja rakentaminen saadaan toteutettua pienemmillä muutoksilla luonnontilaiseen maanpinnan korkoon nähden. 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.
