

Poikkeamislupahakemus 24-163-POI

Ympltk 10.12.2024 § 83
312/10.03.00.02/2024

Hakijat: [REDACTED] ja [REDACTED]

Rakennuspaikka: 51-411-1-135

Hanke: kesämökin rakentaminen

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Eurajoen rantayleiskaavan loma-asuntoalueella. 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.

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon sijoittamiseen kaavamääräyksistä poiketen noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakijan perustelut:

Hakijat perustelevat hakemustaan seuraavasti:

"Haemme uudelle kesäasunnolle vähäistä poikkeamista etäisyydestä rantaviivaan, asemapiirros liitteenä. Kyseinen paikka on saaren korkein kohta, lisäksi ympärillä puustoa ja kaislikkoa. Etäisyys rantaan n.20 metriä, sen jälkeen 10-15 metriä kaislikkoa & vesijättömaata".

Keskeisistä vaikutuksista hakijat ovat kirjanneet hakemukseensa:

"Rakentaminen ei aiheuta haittaa suunniteltuun kohtaan, mökki maisemoituu siihen parhaiten. Myöskään tontilla jäljellä olevia isoja puita ei tarvitse kataa".

Lisätietoihin hakijat ovat kirjoittaneet:

"Rakennuksen suunniteltu harjakorkeus n. neljä metriä. Kivijalka n. metrin korkuinen. Mikäli rakennetaan aivan saaren keskelle, se on matalin paikka, vesi nousee siihen lähes joka vuosi, kivijalan korkeudeksi tulisi n. 150 – 180 cm. Lisäksi etäisyydet eivät toteudu täysin kaavan määräämällä tavalla saaren keskelläkään".

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:

Saaresta on palanut n. 40m²:n mökki, joka on sijainnut aivan kiinteistön pohjoisrannalla. Kaavamääräyksillä on rantamaisemia pyritty säilyttämään. Toisaalta myös kauemmas rannasta rakennettaessa usein maanpinnan korko nousee ja esim. jäiden työntyminen rannalle ja merivesien nouseminen aiheuttaa harvemmin haittaa kuin jos rakennus olisi lähempänä rantaa. Nyt kyseessä on kuitenkin suhteellisen pieni saari, jonka koko aiheuttaa haasteita kaavamääräyksiin noudattamiseen ja samalla järkevään rakentamiseen. Kohdassa kapeikon vieressä ei myöskään ole vaarana jäiden työntyminen kovin pitkälle rannasta. Pistemäisesti tarkastellen keskelle saarta saa kartasta mitaten 30 metriä, mutta rakennuksen etäisyys seinistä mitaten olisi joka tapauksesta rannasta pienempi. Ilmakuvia tarkastellessa tulee hakijan kanssa samaan johtopäätökseen siitä, että sijainti saaren keskellä ei olisi tarkoituksenmukainen uudelle vapaa-ajanasunnolle. Suunniteltu rakennuspaikka ei ole suoraan vastapäätä muita rakennuspaikkoja vaan viistosti ja niiden välissä on puustoa ja kasvillisuutta näkösuojana. Puuston ja kasvillisuuden säilyttäminen ja niiden lisääminen myös rakennuksen käyttöänsä aikana on tärkeää yleiselle viihtyvyydelle. Hakemuksen mukainen neljän metrin harjakorkeus rakennukselle on varsin maltillinen.

Rakennuksen sopeutumista maisemaan arvioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa ja tarvittaessa ohjataan ja annetaan määräyksiä siihen liittyen.

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. Lisäksi ympäristölautakunta päättää edellyttää poikkeamisluvan ehtona, että puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää ja tarvittaessa niitä lisätä rakennuksen ja rantaviivan välissä kuitenkin huomioiden, ettei ne aiheuta haittaa rakennukselle.

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 rakennusoikeus riittää hankkeeseen ja määräykset edellyttävät rakennuksen suunnittelua siten, että se sulautuu ja sopii maisemaan. Lisäksi maaston muodot on peruste hyväksyä rakennuspaikka.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
