

Poikkeamislupahakemus 24-164-POI

Ympltk 10.12.2024 § 84
313/10.03.00.02/2024

Hakija:

[REDACTED]

Rakennuspaikka:

442-407-5-94

Hanke: Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos
asuinrakennukseksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

Hanke sijoittuu alueelle, joka on Luvian ranta-alueiden osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Rantaosayleiskaavan RA-alueen kaavamääräys: "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 140 m². 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 keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. ...".

Hakijan perustelut:

Hakijan perustelujen mukaan vapaa-ajan asunto on saneerattu v. 2023 omakotitalon nykyvaatimustason mukaiseksi. Lisäksi rakennuksen ja rakennuspaikan korkeusasema on kunnan vaatimustasojen mukainen. Kiinteistölle johtaa ympärivuotisesti kunnossapidetty tie. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkostoon ja kiinteistön jätevesijärjestelmät ovat nykymääräysten mukaiset. Hakija on lisäksi toimittanut pätevän pääsuunnittelijan laatiman selvityksen, jonka mukaan rakennus vastaa asuinrakennukselle säädettyjä vaatimuksia.

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

Ei ole 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:

Rantaosayleiskaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen haetaan poikkeamislupaa ja samalla haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Hakija on toimittanut pätevän suunnittelijan laatiman selvityksen siitä, että rakennus täyttää asuinrakennukselle säädetty vaatimukset. Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista, rakennus on olemassa oleva ja vastaa vakituista asuinrakennusta, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisivat korkeintaan vähäiset.

Rakennuksen käyttö vakituiseuna asuntona sopii alueelle.

Rakentaminen on haja-asutusluontoista, sillä 400 metrin etäisyydellä sijaitsee entuudestaan vain yksi vakituinen asuinrakennus.

Rakennuspaikalle johtaa hyväkuntoinen tie, jota pitkin myös pelastuslaitos pääsee raskaimmalla kalustollaankin perille.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Tiina Lattu

p. 044 431 2709

tiina.lattu@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 rakennus on olemassa oleva, täyttää vakitukselle

asuinrakennukselle asetetut vaatimukset, 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 §)

Päätös

Leena Rantamäki jäväsi itsensä ja poistui hallintolain 28.1 § kohdan 7 mukaisesti esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Mari Salminen toimi pöytäkirjanpitäjänä asian käsittelyn ajan.

Päätösehdotus hyväksyttiin.
