

Poikkeamislupahakemus 24-168-POI

Ympltk 04.02.2025 § 10
33/10.03.00.02/2025

Hakija: ■■■ ja ■■■ ■■■

Rakennuspaikka: 442-409-1-283

Hanke: vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Luvian rantayleiskaavan muutoksen RA-alueella. Alueen määräykset ovat: " 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."

Kiinteistö on myös Satakunnan Vaihemaakuntakaava 2:n kh2- aluemerkinän alueella. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt kyseisessä kaavassa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista ranta-alueiden osayleiskaavan määräyksestä.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvästi vakituiseksi asunnoksi. Talo nykyaikainen ja suunniteltu alunperin ympärivuotiseen asumiseen. Jätevesien hoito asetuksien mukainen: harmaille vesille saostussäiliö + imeytyskenttä ja WC-vesille umpisäiliö. Kunnan vesijohto ja hyvin hoidettu leveä yksityistie." Hakija arvioi, että hakemuksella "ei mainittavia vaikutuksia, asumme 10-vuoden poikkeusluvalla jo nyt vakituisesti". Lisätietona hakija on kirjannut "omistamme myös naapurikiinteistön 442-409-1-296".

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. Maakuntakaavassa osoitettu kh-alueen määräys ei edellytä lausuntojen pyytämistä hakemuksen kaltaisissa asioissa, joissa vallitsevia olosuhteita ei muuteta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyt 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:

Poikkeamislupahakemus on tullut vireille 26.11.2024, joten hakemus käsitellään ja päätös annetaan silloin voimassa olleen MRL:n määräyksien mukaisesti. Rantayleiskaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen haetaan poikkeamislupaa sekä samalla haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Rakennus on loppukatselmoitu 13.9.2013. Rakennuksen rakennuslupa on vuodelta 2011. Rakennuksen käyttämiseen vakituisena asuntona on haettu poikkeamislupa ja se on myönnetty 23.2.2015 10 vuoden määräaikaisena. 30.3.2015 on poikkeamisluvan mukainen tilapäinen lupa myönnetty vakituisen asuinkäyttöön.

Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Pätevä suunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, että "Olen tutustunut kohteen suunnitelmiin ja asiakirjoihin ja

todennut, että rakennus täyttää asuinrakennukselle asetetut tekniset ja asunnon suunnittelun vaatimukset”.

Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva vakituista asuinrakennusta vastaava, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset. Tietä pitkin mitaten kolme muuta vakituksessa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä sijaitsee alle 1,5km päässä kohteesta. Paikalle johtaa hyvin hoidettu yksityistie.

Eurajoen vesilaitoksen edustajalla ei ollut hankkeeseen lausuttavaa, koska paikka on ollut hakemuksen mukaisessa käytössä jo 10 vuotta.

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, käyttötarkoitus sopii alueelle ja kiinteistö on ollut hakemuksen mukaisessa käytössä jo 10 vuotta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
