

Poikkeamislupahakemus 25-42-POI

Ympltk 15.04.2025 § 25
131/10.03.00.02/2025

Hakija: ■■■ ja ■■■ ■■■

Rakennuspaikka: 442-407-3-368

Hanke: vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Luvian Pohjarannan rantakaavan alueella RA-1 - alueella. Rantakaavan RA-1 - alueen kaavamääräys: "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." Yleisinä määräyksinä kaavassa on määrätty seuraavaa: "Lomarakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman tai himmeän sävyisiksi ja maastoon hyvin soveltuviksi. Vanhat rakennukset saa käsitellä niiden alkuperäisellä värillä. Lomarakennusten rannanpuoleinen julkisivukorkeus saa olla enintään 3,5m. Rakennuspaikalle saa em. kaavamääräyksissä esitetyn lisäksi sijoittaa talousrakennuksia, mikäli rakennuslautakunta harkitsee niiden sopivan maisemaan."

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista rantakaavan määräyksestä.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Paikka on hankittu ja rakennus rakennettu ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi ja siihen perustuen, että eläkeiän koittaessa, kiinteistölle tullaan muuttamaan sekä asumaan vakituisesti."

Kuuleminen:

Kaksi naapuria on kuultu hakijan toimesta ja yksi viran puolesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Lausunnot:

Ei tarpeen pyytää lausuntoja, koska rakennuspaikka ei ole ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta, valtion liikenneverkkoa eikä sillä ole maakuntakaavassa osoitettu virkistys-, suojelu- tai liikennealuetta. Lupaa ei myöskään haeta kohteeseen tai alueelle, jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla; joka kuulu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa

sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen; jota koskee muinaismuistolain 1 §:n mukainen rauhoitus; tai joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen

Rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset

“Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

...

“Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.”

Hankkeen arviointi:

Rantakaavan määräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asumiseen haetaan poikkeamislupaa sekä samalla haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Rakennus on loppukatselmoitu 14.9.2017. Rakennuksen rakennuslupa on vuodelta 2012. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Em. rakennusluvassa toiminut ja nyt käsittelyssä olevassa käyttötarkoituksen muutoksessa toimiva pätevä pääsuunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, että kyseinen rakennus täyttää asuinrakennukselle säädetty vaatimukset.

Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva vakituista asuinrakennusta vastaava, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset. Rakennuksesta 300 m:n säteellä sijaitsee kaksi vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakennusta. Paikalle johtaa hyväkuntoinen tie, jota pitkin pääsee myös pelastuslaitos raskaimmallaankin kalustollaan perille asti.

Rakennuksessa mahdollisesti vaadittavat muutokset määritellään rakentamisluvassa.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Leena Rantamäki
p. 044 431 2519
leena.rantamaki@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan, sillä se täyttää Rakentamislain 57 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hankkeelle haettava säädetyssä järjestyksessä rakentamislupa.

Perustelut

Hankkeen ei käyttötarkoituksenmuutoksena lain mukaan katsota aiheuttavan RakL 57§ 2 momentin kohtien 1 ja 4 mukaista haittaa tai merkittävää rakentamista.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista 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. Alueella ei myöskään ole suojeltavaa rakennettua ympäristöä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi
ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
