

Poikkeamislupahakemus 24-188-POI

Ympltk 13.05.2025 § 31
122/10.03.00.02/2025

Hakijat: ■ ja ■

Rakennuspaikka: 442-407-5-133

Hanke: vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan RA-kaavamerkinnän alueella. Ranta-alueiden osayleiskaavan RA-alueen kaavamääräys: "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."

Satakunnan maakuntakaavan alueella ei ole mitään merkintää kiinteistön alueella.

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

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Tieyhteydet tontille ovat hyvät; matkaa päällystetylle Lankoorintielle on noin 500 metriä. Lanskerintien tiekunta (perustettu 2008) vastaa tien hoidosta. Tie on kunnostettu viimeksi elokuussa 2024. Tontille pääsee raskailla ajoneuvoilla hyvin ja tie on pohjustettu kestämaan myös raskaiden ajoneuvojen kääntyminen piha-alueella. Tontilla on kunnan vesiliittymä. Jätevesijärjestelmät ovat määräysten mukaiset; kaikki jätevedet menevät umpisäiliöön (Uponor) ja tyhjennyssopimus on Lassila & Tikanojan kanssa 8 viikon välein. Rantasaunan (ei vesijohtovettä) osalta pesuvedet johdetaan omaan saunakaivoon (Uponor). Jätekatoksessa on sekajättesäiliö ja kompostori maatuville kotitalousjätteille. Sekajätepiste on Lankoorintien päässä; Lanskerintieltä 150 metriä.

Lanskerintiellä on vakituisia asuntoja ja siellä on tehty myös vastaav muutos, kun rajanaapurin loma-asunto muutettiin vakituiseksi asunnoksi vuonna 2023. Alle kilometrin etäisyydellä Lankoorintiellä on 3 muuta vakituista asuntoa, lähimmät 2 kpl n. 500 metrin etäisyydellä”.

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 säädettyistä 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 11.12.2024, 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.

Pätevä suunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, mitä muutoksia rakennukseen on tehtävä, jotta se täyttää vakitukselle asuinrakennukselle asetetut vaatimukset.

Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva ja suunnitelluilla muutoksilla muutettavissa vakituista asuinrakennusta vastaavaksi, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset.

Alle 300 metrin etäisyydellä on yksi vakituksessa asuinkäytössä oleva rakennus. Paikalle johtaa hyvin hoidettu yksityistie.

Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta.

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, ja käyttötarkoitus sopii alueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
