

Poikkeamislupahakemus 25-47-POI

Ympltk 13.05.2025 § 33

Hakija: [REDACTED] ja [REDACTED]

Rakennuspaikka: 51-411-1-64

Hanke: vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Eurajoen Särkähuvien rantakaavan alueella RH1 - alueella. Rantakaavan RH1 - alueen kaavamääräys: "Loma-asuntorakennusten korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120m²."

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

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Haemme poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi, jossa on voimassa loma-asunnon rantakaava. Vapaa-ajanrakennus on tehty omakotitalon nykyvaatimustason mukaiseksi. (rakennus valmistunut 2024). Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoverkkoon ja kiinteistöön on rakennettu uudet vaatimusten mukaiset jätevesijärjestelmät. Kiinteistö soveltuu hyvin vakituisen asuinkäyttöön. Kiinteistölle johtaa ympärivuotisesti kunnossapidetty tie ja ko. alueella on muitakin vakituisia asuinrakennuksia."

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

Hakemuksesta on lähetetty lausuntopyynnöt ely-keskukseen, Satakuntaliittoon, Satakunnan Pelastuslaitokselle ja Säteilyturvakeskukseen, koska rakennuspaikan läpi kulke Olkiluodon suojavyöhykkeen raja, ja se on seuraavilla alueilla: kh2 (maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö), ge1 (maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat harjalueet) ja pv (pohjavesialue).

Lausunto saatiin ainoastaan pelastuslaitokselta, jossa todetaan seuraavaa:

"Pelastuslaitos on aiemmin ottanut kantaa Olkiluodon suojavyöhykkeeseen mm. seuraavasti. "Tarkastelussa on käytetty

maakuntakaavaan merkittyä sv2-rajausta. Mikäli rajausta halkoo kiinteistöä, poikkeuslupaa voidaan tarkastella tapauskohtaisesti. Olisi kuitenkin tärkeää kohdella kaikkia tasapuolisesti. Mikäli kiinteistö jakamalla päästäisiin tilanteeseen missä rakennus ja sen uusi kiinteistö olisivat rajauksen ulkopuolella, jakamiseen ei tästä syystä olisi tarvetta ryhtyä ja poikkeuslupa voitaisiin sallia.” Olkiluodon suojavyöhykeraja kulkee kiinteistön 51-411-1-64 läpi, mutta itse rakennus jää suojavyöhykerajan ulkopuolelle. Aiemman linjauksen perusteella pelastuslaitos ei näe estettä poikkeuslupan myöntämiselle vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.”

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. Poikkeamislupaa 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 vähähiilisyyttä.”

Hankkeen arviointi:

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

Kiinteistön poikki kulkee ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeen raja, mutta asuinrakennus sijaitsee kyseisen rajan ulkopuolella. Viranomaisten linjauksissa on tullut esille, ettei suojavyöhykkeen sisälle tule muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai mahdollistaa

vakituisten asuinpaikkojen lisääntymistä. Kuitenkin on linjattu, että suojavyöhykkeen rajan mennessä kiinteistön läpi ja mikäli asuinrakennus on suojavyöhykkeen ulkopuolella, ei se aiheuta estettä poikkeamisluvan myöntämiselle.

Rakennukselle on haettu rakennuslupa vuonna 2018 ja se on loppukatselmoitu 1.10.2024. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Em. rakennusluvassa ja nyt käsittelyssä olevassa käyttötarkoituksen muutoksessa toimiva pätevä pääsuunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, että kyseinen rakennus täyttää asuinrakennukselle säädetyt 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 vakituksessa asuinkäytössä olevaa rakennusta. Paikalle johtaa hyväkuntoinen tie, jota pitkin pääsee myös pelastuslaitos raskaimmallaankin kalustollaan perille asti.

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 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. Asuinrakennus sijaitsee ydinvoimalaitoksen suoja-alueen ulkopuolella.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi
ELY-keskus
STUK
Satakunnan pelastuslaitos
Satakuntaliitto

Päätös

Hyväksyttiin
