

Ympäristölautakunta
Kunnanhallitus

§ 44
§ 272

17.10.2017
31.10.2017

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ranta-alueilla

377/10.03.01/2017

Ympltk § 44

Ranta-alueiden kaavoitus

Kunta ohjaa ranta-alueilla rakentamista asemakaavoilla (ranta-ase-
makaavoilla), yleiskaavoilla ja rakennusjärjestyksellä. Rakentaminen
ranta-alueille edellyttää asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista
yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä
rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavasta poikkeava ra-
kentaminen vaatii erillisen poikkeamisluvan hakemista. Poikkeamis-
ta voi hakea MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakenta-
mista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksis-
tä, kielloista ja muista rajoituksista. Pääasiassa loma-asutusten jär-
jestämiseksi laaditun asemakaavan muuttaminen pääosin pysyvän
asumisen sallivaksi (omakoti) saattaa asettaa kunnalle velvoitteet
rakentaa kunnallistekniikka / infra kokonaisuudessaan. MRL 10 luku
Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Kunnan poikkeamisvalta sekä päätöksestä aiheutuvat velvoitteet ja muutokset

MRL:n mukaan kunta voi ratkaista poikkeamisluvalla lomarakennuk-
sen käyttötarkoituksen muutoksen. Hakemuksessa on esitettävä ar-
vio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä
hakemuksen perustelut. Erityisenä syynä rakennuksen tulee täyttää
asuntosuunnittelun (esteetön asunto), energiavaatimusten sekä ve-
si- ja viemärijärjestelmien osalta asuinrakennuksen vaatimukset. Li-
säksi rakennuksen alin suositeltava rakentamiskorkeus tulee täyttyä
ja tieyhteydet olla toimivat. Pysyvästi kunnassa asuvilla asukkailla
on subjektiiviset oikeudet koulu-, sairaus-, vanhuus-, vammais- ja
vastaaviin palveluihin. MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikke-
amisen edellytykset

Eurajoen kaavoitetut ranta-alueet

Eurajoen ja Luvian alueille hyväksytyt oikeusvaikutteiset ranta-aluei-
den osayleiskaavat (2004 – 2015) käsittävät kaikki merenrannat ja
saaret lukuun ottamatta Luvian Niemenkylää, jossa on oikeusvaiku-
tukseton osayleiskaava (1985). Lisäksi Luvian kahden järven ran-
ta-alueille on hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava. Eurajoella
on kaavoittamattomia järvi- ja jokialueita.
Kunnan ranta-alueille on laadittu maanomistajien aloitteista ran-
ta-asemakaavoja.

MRL:n muutos vapaa-ajan asunnon muuttamisesta

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessään sellaiset kaavoittamattomat alueet, joilla muutoksen voi tehdä ilman, että tarvitaan poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

MRL 129 a § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Maanomistajien tasavertainen kohtelu

Maanomistajien tasavertaisen kohtelun varmistaminen rantarakentamisessa on osoittautunut ehkä merkittävimmäksi asiaksi poikkeamislupahakemuksia ratkaistaessa.

Perustuslaki edellyttää, että keskenään (täysin) samassa asemassa olevien poikkeamisluvan hakijoita on lähtökohtaisesti kohdeltava yhdenmukaisella tavalla. Tasapuolisuusvaatimusten vastaista on, että tällaisten hakijoiden kohdalla jonkun hakemus hyväksytään ja jonkun toisen hakemus hylätään.

Maanomistajien tasavertainen kohtelu toteutuu myös kaavoittamattomien rantojen ja muunnetun rantaviivan mitoituksen kautta. Muunnetut rantaviivat ja kantatilatarkastelut ovat tärkeitä suunnitteluperiaatteita ranta-alueilla.

Myönnetyt lomarakennusten käyttötarkoitusten muutokset

Eurajoen ja Luvian kunnilla on ollut samansuuntaiset periaatteet lomarakennusten käyttötarkoitusten muutoksia myöntäessään. Luvian kunta on myöntänyt luvat määräajaksi enintään 10:ksi vuodeksi edellyttäen mm., että rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät pääosin hankkeen tilapäisyyden ollessa ensisijaisena tavoitteena. Kunnanhallituksen päätöksessä mainitaan, että rakennuksen käyttötarkoitus palautuu määräajan jälkeen lomarakennukseksi ilman erillistä hakemusta. Lisäksi mainitaan, että maanomistaja aloittaa määräaikaisuuden aikana vakinaisen asumisen edellyttämän asemakaavan laadinnan ja rantaosayleiskaavan muutoksen. Eurajoella on myönnetty tietyille alueille pysyviä käyttötarkoituksen muutoslupia.

Eurajoen kunnanhallitus on hyväksynyt periaatteet muutoksille v. 2004 ja Luvian kunnanhallitus v. 2002 / 2012. Esityslistan liitteenä. Satakunnan muutaman kunnan rakennustarkastajalle on lähetetty kysely aiheesta ja menettelyistä kunnassa. Esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta myöntää pysyviä poikkeamislupia vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi mantereelle oikeusvaikutteisen ranta-osayleiskaavan ja ranta-asemakaavan määräyksistä tietyin edellytyksin. Poikkeamispäätöksessä

Ympäristölautakunta
Kunnanhallitus

§ 44
§ 272

17.10.2017
31.10.2017

tulee huomioida MRL:n poikkeamisen edellytykset sekä asuinrakennukselle päätöshetkellä asetetut tekniset ja asunnon suunnittelun vaatimukset (Suomen rakentamismääräyskokoelma). Päätöksen erityisenä syynä tulee lisäksi edellyttää asunnon alimman rakentamiskorkeuden täyttyminen ranta-alueella 210 cm + aaltoiluvara (Ympäristöopas 2014 Tulviin varautuminen rakentamisessa; Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, YM ja MMM) ja riittävä etäisyys vähintään 30 metriä rannasta. Asukas vastaa pääsääntöisesti itse taa- ja-asutukseen verrattavista yhdyskuntateknisistä ja toiminnallisista palveluista.

Luvialla määräajaksi myönnetyt poikkeamisluvat ratkaistaan hakemuksesta uudelleen em. perustein määräajan päätyttyä. Olkiluodon voimallisuuden suojavyöhykkeelle ei myönnetä poikkeamislupia. Esityslistan liitteenä.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessään sellaiset kaavoittamattomat alueet, joilla muutoksen voi tehdä ilman, että tarvitaan poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Muutokset edellyttävät kuitenkin rakennuslupakäsittelyä. Kaavoittamattomien ranta-alueiden kantatilatarkastelu tulee laatia maanomistajien toimesta ja kustannuksella.

Ympäristölautakunnan myöntämä poikkeamislupa vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi edellyttää lisäksi rakennusluvan hakemista.

Päätös:

Janne Lampolahti esitti, että poikkeamislupia ei myönnetä vaan toimitaan voimassa olevien kaavojen mukaan.

Kukaan ei kannattanut Janne Lampolahden esitystä.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Rakennustarkastaja Merja Välimäki, p. 044 431 2519, merja.valimaki@eurajoki.fi

Täytäntöönpano
Kunnanhallitus

Khall § 272

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ympäristölautakunnan esityksen ja vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseksi asunnoksi ranta-alueilla seuraavin tarkennuksin:

Ympäristölautakunta
Kunnanhallitus

§ 44
§ 272

17.10.2017
31.10.2017

1. MRL 171§ määrää poikkeamisen edellytykset, joita kunnan tulee noudattaa.
2. Asukas vastaa itse taaja-asutukseen verrattavista yhdyskunta-teknisistä ja toiminnallisista palveluista.
3. Olkiluodon voimalaitoksen suojavyöhykkeelle ei myönnetä poikkeamislupia.
4. Kunta osoittaa rakennusjärjestyksessään sellaiset kaavoittamattomat alueet, joilla muutoksen voi tehdä ilman, että tarvitaan poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen oikeaksi todistaa 6.11.2017



Anne Ahlsten
pöytäkirjanpitäjä