

Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00186

Ympltk 6.10.2026 § 71
261/10.03.00.02/2026

Hakija: ■■■■■ ■■■■■

Rakennuspaikka: 51-411-11-69

Hanke: 20m²:n vierasmajan rakentaminen

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

suunniteltu hanke sijaitsee Eurajoen rantayleiskaavan RA-alueella, jonka Eurajoen rantayleiskaavan RA-kaavamerkinnän määräys: "Loma-asuntoalue. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 130 k-m²:n loma-asunnon vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Erillisen enintään 30 k-m²:n saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 k-m². Olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen määrä alueella on osoitettu erillisillä symboleilla."

Poikkeamislupaa haetaan alueen rantayleiskaavan määräyksestä talousrakennuksien yhteenlasketusta maksimikerrosalasta.

Hakemukseen on kirjattu "poikkeamiset säännöksistä perusteluineen"-kohtaan:

"Vanha purkukuntoinen talousrakennus (9 neliömetriä), jota on käytetty nukkumatilana, on kärsinyt kosteusvaurioista. Se on sekä ulko- että sisäseiniltään homeessa. Rakennus aiheuttaa selvän terveysriskin eikä peruskorjaus ole enää mahdollista. Tontille olisi tarpeen saada uusi nukkumatiila, sillä siellä vietetään aikaa kolmen sukupolven voimin eikä pieneen päämökkiin mahdu nukkumaan. Uusi rakennus tulee sijoittumaan tontille määräysten mukaisesti. Vanha rakennus puretaan ja uusi rakennetaan sen sijalle. Talousrakennuksia tontilla on tällä hetkellä kaksi, joiden kokonaisala yhteensä 33 neliömetriä. Tästä puretaan 9 neliömetriä, jääden 24 neliömetriä. Lisäksi tontilla sauna (25 neliömetriä) ja mökki (39 neliömetriä).

Rakennettava talousrakennus on 20 neliömetriä, jolloin tontin talousrakennusten yhteenlaskettu neliömäärä tulisi olemaan 44. Rakennusten määrä tontilla ei kuitenkaan tule lisääntymään eikä kokonaisrakennusoikeus tule ylittymään. Suunnitellun rakennuksen toteutuessa kokonaismäärä olisi 108 neliömetriä."

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

Hanke ei edellytä lausuntojen pyytämistä RakL:n
67 §:n mukaan

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 suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Hankkeen arviointi:

Eurajoen rantayleiskaavan kaavamääräyksestä talousrakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta haetaan poikkeamislupaa. Kaavassa on määriteltä, että talousrakennukset saa olla yhteensä maksimissaan 30m². Em. on käytetty jo 30,5m²:ä varastorakennukseen. Lisäksi rakennuspaikalla on vapaa-ajan asunto 47,6m² ja saunarakennus 25m², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150m².

Hakemuksen mukainen 20m²:n vierasmaja ei edellytä rakentamisluvan hakemista, mutta rakentamisessa tulee noudattaa kaikkia rakentamista koskevia määräyksiä (mm. Rakentamislaki, Maankäyttö- ja rakennusasetus, Suomen rakentamismääräyskokoelman asetukset, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys jne.). Vastuu em. noudattamisesta on nykyainsäädännöllä siirretty hankkeeseen ryhtyvälle. Em. syystä hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa.

Rakennusoikeutta ei ylitetä. Hakemuksen mukainen rakennus on asemapiirroksessa osoitettu sellaiseen sijaintiin, jossa on jo aiemmin ollut rakennusrekisterissäkin leikkimökki, joka on jo purettu purkuilmoituksen mukaisesti. Koko kiinteistö on RA-aluetta ja asemapiirroksessa rakennus on osoitettu lain mukaisen vähimmäisetaisyyden mukaisesti neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Rakennus on rakentamislainkin mukaisesti vähäinen kokonsa ja käyttötarkoituksensa vuoksi. Lisäksi se on rakennuspaikan päärakennuksen talousrakennus eikä tule toimimaan itsenäisenä loma-asuntona vaan tukeutuu päärakennukseen mm. peseytymistilojen ja keittiön osalta.

Maisemallisestikin olisi isompi vaikutus, jossa rakennusten massoittelu olisi niin, että vapaa-ajan asuinrakennusta laajennettaisiin hakemuksen mukaisella kerrosalalla, mikä olisi kaavan mukaan täysin sallittua. Tällä poikkeamisluvalla käytännössä vähennetään maisemavaikutuksia verrattuna kaavamääräykseen.

Hanke pitää toteuttaa ympäristöön sulautuvasti ja kaikkia rakentamista koskevia määräyksiä noudattaen pois lukien kaavamääräys, jota tämä poikkeamislupa koskee. Lisäksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti vierasmajan tulee olla alisteinen päärakennukselle mm. korkeutensa puolesta. Rakennuksessa ei saa olla keittiövarusteluja.

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.

Poikkeamisluvan ehtona on, että:

- kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä myöhemminkään
- rakentaminen toteutetaan noudattaen kaikkia rakentamista koskevia määräyksiä pois lukien kaavamääräys, jota tämä poikkeamislupa koskee
- rakennukseen ei tule keittiövarusteluja
- rakennuspaikkaa ei lohkota siten, että rakennuksia olisi eri kiinteistöillä
- rakennuksen etäisyys tulee olla ilman ko. naapurin lupaa vähintään 4 metriä kiinteistön rajoista
- rakennus tulee olla alisteinen päärakennukseen nähden myös korkeutensa puolesta

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hanke aloitettava.

Perustelut

Hankkeen ei katsota aiheuttavan RakL 57§ 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 alueen kaavassa on mahdollista rakentaa kooltaan paljon isompi rakennus, jonka vaikutukset olisivat isommat.

Sovelletut oikeusohjeet
Rakentamislaki 42 §, 57 §, 64 §, 67§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§
Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan
hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi
LVV

Päätös

Hyväksyttiin
