

## Poikkeamislupahakemus 24-0049-POI

Ympltk 14.05.2024 § 33  
142/10.03.00.02/2024

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka: 51-407-6-37

Hanke: lomarakennuksen laajennus 41k-m<sup>2</sup>. Uusi kesäkeittiö 25k-m<sup>2</sup> purettavan kesäkeittiön 20m<sup>2</sup> ja varaston 6m<sup>2</sup> tilalle. Uusi pergola vanhan tilalle

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

rakennus sijaitsee Eurajoen kaavoittamattomalla alueella 2,6ha:n kokoisen järven rannalla.

Rakennuspaikan alueelle ei ole osoitettu Satakunnan maakuntakaavassa mitään.

Poikkeamislupaa haetaan MRL 72§:stä "Suunnittelutarve ranta-alueella"

Hakijan perustelut:

Hakija kertoo hankkeen poikkeamisesta ja perusteluista seuraavaa: "Nykyisessä rakennuksessa ei ole sisällä WC:tä eikä peseytymismahdollisuutta (esteettömyys). Mökistä puuttuu myös vaatehuoltoon (khh) tarvittavat tilat. Nykyinen kesäkeittiö/pergola puretaan laajennuksen tieltä, uusi kesäkeittiö/pergola rakennetaan uuteen paikkaan".

"Keskeiset vaikutukset" - kohtaan hakija on kirjannut: "Laajennus parantaa mökin toiminnallisuutta huomattavasti ja mahdollistaa mökin käytön myös tulevaisuudessa (ikäntyminen). Alueella ei ole asema- eikä yleiskaavaa. Satakunnan maakuntakaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu merkintöjä. Kiinteistöllä on loma-asunto, sauna, vierasmaja, savusauna, autotalli, kesäkeittiö ja varastorakennus. Rakentamisen vaikutus maisemaan ja ympäristöön on vähäinen. Rakennukset sovitetaan muodoltaan ja väritykseltään olemassa oleviin rakennuksiin".

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Kiinteistön 051-407-6-34 omistaja on jättänyt huomautuksen hankkeesta.

Huomautukseen on kirjattu: "[REDACTED] on jättänyt poikkeamislupaja rakennuslupahakemuksen lomarakennuksen laajennusta koskien. Kiellän rakennusvalvontaa antamasta ko. lupia

Peruste: hakija ei ole sallinut tarpeellisia Metsäkeskuksen suunnitelmaan pohjautuvia vesilain toimia, mikä aiheuttaa kohtuutonta haittaa metsänhoidolle palstallani 6-34

Kielto perutaan mikäli vanha metsäoja perataan kiireellisesti ja vedenkulku varmennetaan kiinteistöllä 6-37 olevaan metsäojaan esteettömästi Metsäkeskuksen laatiman suunnitelman mukaan".

Lisäksi huomautukseen on lisätty teksti: "Annan suostumukseni 6-34 metsäojan vesien johtamiseen omaan metsäojaani sekä kiinteistöjen 6-34 ja 6-37 ojanperkaamiseen suunnitelman mukaan" ja alle on kirjoitettu valmiiksi kiinteistön 051-407-6-37 omistajan nimenselvennys.

#### 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 säädetystä 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:

Naapurin jättämä huomautus ei liity käsiteltävänä olevaan hankkeeseen vaan metsänhoitoon, johon ei tässä päätöksessä oteta kantaa. Todettakoon, että ojariidat ovat vesilain alaisia asioita eikä rakennusvalvonta ole toimivaltainen viranomaisen kyseisen lain alaisissa asioissa. Rakennusvalvonta ei myöskään toimi välikätenä sopimusten teossa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:ssä määrätään suunnittelutarpeesta ranta-alueella:

"Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä

5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.”

Lupahakemuksen kohde on olemassa oleva asuinrakennus, joka on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuksen koko on 149k-m<sup>2</sup>, kun lasketaan mukaan saunaosasto ja vierasmajasiipi, jotka ovat samaa rakennusta. Suunniteltu hakemuksen mukainen laajennus on 41k-m<sup>2</sup>. Vähäiseksi laajennukseksi on usein tulkittu laajennus, jonka koko on alle puolet olemassa olevasta rakennuksesta tai että rakennuksen koko olisi korkeintaan 60k-m<sup>2</sup> laajennuksen jälkeen. Em.isommissa rakennuksissa on tulkittu vähäisen laajennuksen olevan enintään 10%:n tai yhden huoneen lisäys. Em. linjauksista johtuen poikkeamispäätös on edellytys hakemuksen mukaiseen laajennukseen rakennusluvan saamiseksi.

Laajennus on perusteltua esteettömyyden toteuttamisen kannalta peseytymis- ja wc-tilojen osalta. Suunniteltu laajennus on koko rakennuksen julkisivuja tarkastellen maltillinen, sopusuhtainen ja rakennukseen hyvin sopiva (MRL 117§). Muutoin laajennuksessa on kyse yhdestä huoneesta eli olohuoneesta.

Kiinteistö kattaa koko järven sekä sen rantoja noin 600 metriä pitkältä matkalta. Karttaohjelmasta mitaten noin 100 metrin matkalta kyseiseen kiinteistöön kuuluva ranta-alue on kapeampaa – alle 20 metriä leveää. Mikäli haluttaisiin kaavoitusprosessin kautta tutkia olisiko alueelle mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja tämän järven rannalla ainoan rakentuneen rakennuspaikan lisäksi, tulisi tarkasteluun kyseiselle kiinteistölle rakennetut rakennukset ja niiden kerrosalat. Se vaikuttaisi siihen, millaisia mahdollisia rakennuspaikkoja ja kuinka paljon rakennusoikeutta niihin voisi osoittaa. Haittaa tämä poikkeamislupapäätös ei mahdolliselle kaavoitukselle aiheuttaisi vaan luonnollisesti kantatilatarkastelun ja ympäristöselvitysten ym.kautta vaikuttaisi kaavoituksen lopputulokseen poikkeamisluvan hakijan omistamalla kiinteistöllä.

Suunnitelmien mukainen kesäkeittiö ja pergola eivät muodosta kerrosalaa ja ovat olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samassa pihapiirissä oleva talousrakennus, joten sen rakentamiselle ei tarvitse poikkeamislupaa.

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 tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska rakennuspaikan pihapiiri ei laajene tai sen käyttö oleellisesti muutu. Kiinteistön omistaja omistaa viereisen järven ja suurimman osan sen ranta-alueista, jolloin mahdolliselle kaavoitukselle ei aiheudu haittaa vaan toteutettu rakentaminen otetaan vain huomioon kaavaa laatiessa.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rakennus säilyy sopusuhtaisena ja laajennuksen koko on vähäinen verrattuna jo olemassa olevaan rakennukseen.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 74 §, 117 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

#### Tiedoksi

ELY-keskus

Huomautuksen jättänyt naapuri

#### **Päätös**

Hyväksyttiin

-----