

## Poikkeamislupahakemus 24-133-POI

Ympltk 05.11.2024 § 75  
260/10.03.00.02/2024

Rakennus A & J Laakeristo on jättänyt poikkeamislupahakemuksen rivitalon rakentamiseksi kiinteistölle 051-409-2-188.

Rakennuspaikka:  
kiinteistö 051-409-2-188

Kaavoitustilanne:  
Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty 14.6.2004). Hanke sijoittuu alueelle, joka on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Poikkeaminen:  
Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- sallittu rakennusoikeus
- rakennusala
- maanalaista johtoa varten varattu alueen osa
- pysäköimispaikaksi varattu alueen osa
- jalankululle varattu katu

Hakija on 22.10.2024 päivittänyt poikkeamislupahakemustaan annettujen lausuntojen perusteella.

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen:  
Naapurit on kuultu hakijan toimesta.  
Yhden kiinteistön osalta naapurinkuulemisen yhteydessä on huomautettu, että "näköestettä on jätettävä tai rakennettava".

Rakennusvalvonnan vastine huomautukseen:  
Huomautus koskee näkymää joen vastarannalle. Kaavassa osoitetun rakennuspaikan ja joen välissä kulkee puistovyöhyke (VP). Rakentaminen sijoittuu kaavanmukaiselle tontille määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurien rajoista. Rakentaminen ei kohdistu puistoalueeksi osoitetulle alueelle.

Viranomaisluvut ja lausunnot:  
Rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnot Eurajoen vesilaitokselta, Satakunnan museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Satakunnan museo puoltaa hanketta edellyttäen, että rakennusten massoitteluun, suunnitteluun ja julkisivuihin kiinnitetään erityistä huomiota, jotta rakennus saadaan sovitettua ympäröivään arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennuslupavaiheessa tulee suunnitelmista pyytää Satakunnan museon lausunto.

Eurajoen vesilaitoksen lausunnon mukaan tällä hetkellä kiinteistön alueella olevalle johtovaraukselle ei ole tarvetta. Johtovaraus on

kuitenkin hyvä alueella jatkossakin säilyttää, jos tulevaisuudessa tulee tarvetta vesihuollon saneeraukselle alueella. Suunnittelussa on huomioitava, että viereistä kiinteistöä palveleva johto kulkee johtovarausalueella kiinteistön 51-409-2-188 puolella.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon mukaan:

*“Erityistä huomiota tulee kiinnittää hankkeen ympäristöön soveltumiseen mm. materiaalien ja värityksen osalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Alueelliselle vastuumuseolle (Satakunnan museo) on syytä varata mahdollisuus lausunnon antamiseen hankkeesta.*

*Lisäksi ELY-keskus toteaa, että hanke poikkeaa asemakaavasta useilta osin varsin huomattavasti. Hakemuksessa esitetty rakennusoikeuden ylitys on noin 38 % ja lisäksi poiketaan merkittävästi sekä rakennusalasta että johtovaruudesta. Näiden lisäksi on syytä ottaa huomioon aluevarausmerkintä (AL), jonka käyttäminen pelkästään asumiseen ei noudata ympäristöministeriön kaavamerkintäoppaan tulkintaohjeita. Edelleen on syytä ottaa huomioon, että mikäli asia käsiteltäisiin asemakaavan muutoksella, on hakemuksen tila asemakaavan mahdollista muutosta ohjaavassa osayleiskaavassa palvelujen aluetta (P), joka alue on tarkoitettu pääasiassa yksityisten ja kaupallisten palvelujen sekä liike- ja toimitilojen rakentamista varten.”*

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualue on antanut poikkeamislupahakemuksesta naapurinkuulemislausunnon. Lausunnon mukaan suunnitelmaa on hyvä tarkastaa maantien suoja-alueen, liittymän näkemäalueen ja jkpp-väylälle aiheutuvien vaikutusten osalta. Jatkosuunnittelussa on myös huomioitava meluntorjuntatarpeet. Lausunnon mukaan, mm. esitetyille liittymäjärjestelyiden muutoksille tulee hakea liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

#### Päivitetyt suunnitelmat ja hakijoiden perustelut:

Hakija on päivittänyt hakemustaan annettujen lausuntojen pohjalta. Suunnitelmissa sekä “poikkeaminen ja perustelut” -liitteessä on tuotu esille mm. seuraavaa:

- rakennusalasta esitetään poikkeusta siten, että tontille saadaan sijoitettua rivitalo aputiloineen.
- kaavassa osoitettu rakennusoikeus esitetään korotettavaksi 800 m<sup>2</sup>:stä 1030 m<sup>2</sup>:öön, jolloin rakennusoikeus vastaisi Kirkkotien varressa olevien muiden asuinkortteleiden tonteille osoitettua tehokkuuslukua e=0,25.
- pienehköjä pihaa jäsenteleviä talousrakennuksia esitetään sijoitettavaksi Kirkkotien puolelle, väh. 3,5 metrin etäisyydelle rajasta mm. jalankululle varatulle alueen osalle
- rakennuksen julkisivut suunnitellaan ympäristöön soveltuvaksi
- tontin halki kulkeva johtovaraus esitetään siirrettäväksi lännen puoleiselle rajalle ja sille varataan 5 metrin leveys.

#### Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä 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:

Rakennusalaä esitetään muutettavaksi siten, että tontille saadaan sijoitettua rivitalo aputiloineen ja pihajärjestelyineen. Rivitalon suunnitelmia on päivitetty rakennusten koon osalta ja huoneistojen määrää vähennetty kymmenestä yhdeksään. Rakennusoikeuden ylitys olisi päivitysten jälkeen 1030 m<sup>2</sup> (29 %), jolloin tontin tehokkuusluku vastaisi Kirkkotien varrella olevien asuinkortteleiden tehokkuuslukua (e=0,25).

Tontin käyttötarkoitus voidaan myöhemmin mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä muuttaa AL:stä AR-merkinnäksi. ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että alue on Keskustan osayleiskaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P), joka on tarkoitettu pääasiassa yksityisten ja kaupallisten palvelujen sekä liike- ja toimitilojen rakentamista varten. Tontti sijoittuu tämän aluevarauksen reunalle, ja viereisellä tontilla on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista aluetta AP. Eurajoen keskusta on kehittymässä ja palvelujen alue on laajentunut länteen päin. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, koska poikkeaminen koskisi vain osaa yleiskaavassa osoitetusta palvelujen alueesta ja sijoittuu asuinpienalovaltaisen asuntoalueen välittömään läheisyyteen.

Alue on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Ympäristöministeriön asemakaavamerkinntät ja -määräykset oppaan mukaan *“Ellei käyttötarkoituksien suhdetta ole rajattu lisämääräyksellä, alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.”* Alueen asemakaavassa ei ole lisämääräyksiä rajattu käyttötarkoituksien suhdetta, jolloin voidaan katsoa, että hanke ei poikkeaa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Eurajoen vesilaitoksen käyttöpäällikön antaman lausunnon perusteella jonkinlainen johtovaraus tulee alueella säilyttää. Suunnittelussa on huomioita viereistä kiinteistöä palvelevan johdon sijainti esitetyllä johtovarausalueella kiinteistön 51-409-2-188 puolella.

Rakennusten sijoitteluun, massoitteeluun ja ympäristöön soveltuvuuteen sekä materiaaleihin tullaan hakemuksen mukaan

kiinnittämään huomiota. Rakennuslupavaiheessa tulee alueelliselle vastuumuseolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Meluntorjunta, maantien suoja-alue sekä vaikutukset kaavassa jalankululle varatulle alueen osalle tulee huomioida rakennusten jatkosuunnittelussa. Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei synny näkyvyyttä aiheuttavia esteitä. Liittymäjärjestelyjen muutokselle sekä mahdollisille poikkeamille maantien suoja-alueesta tulee hakea lupa tienpitäjältä.

Näiden huomioiden toteutuessa hankkeen voidaan katsoa täyttävän MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Lisätiedot:  
rakennustarkastaja  
Tiina Lattu  
p. 044 431 2709  
tiina.lattu@eurajoki.fi

## **Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen, sillä se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida vesilaitoksen edellyttämä johtovarausalue, maantien suoja-alue, liittymän näkemäalue ja liittymän kaventaminen sekä vaikutukset jalankululle varattuun alueen osaan. Em. järjestelyille tulee hakea tarvittavat luvat Pirkanmaan ELY-keskukselta. Rakennuksen ympäristöön soveltuvuudesta on rakennuslupavaiheessa pyydetty Satakunnan museon lausunto. Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana hankkeelle on haettava säädetyssä järjestyksessä rakennuslupa.

### **Perustelut:**

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, kun rakennukset ovat julkisivuiltaan, massoittelultaan, sijoitukseltaan sekä materiaaleiltaan ympäristöön soveltuvia.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen suunniteltu käyttötarkoitus sopii alueelle sen sijoituessa jo olemassa olevan pientalovaltaisen asuntoalueen välittömään läheisyyteen.

### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (MRL 171 §, Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi  
ELY-keskus

## **Päätös**

Hyväksyttiin

-----