

Poikkeamislupahakemus 25-22-POI

Ympltk 01.04.2025 § 17
86/10.03.00.02/2025

██████ on jättänyt poikkeamislupahakemuksen uuden asuinrakennuksen ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 442-404-7-38, Käenpesäntie, Luvia.

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijoittuu Luvian keskustan läheisyyteen alueelle, jossa on olemassa olevaa asutusta.

Kaavoitustilanne:

Hanke sijoittuu alueelle, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen Luodonkylän osayleiskaava.

Kiinteistö sijoittuu alueelle, jolle on kaavassa osoitettu erillispientalovaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Lisäksi kiinteistöllä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Alueen AO-kaavamääräyksen mukaan "alue varataan ympärivuotiselle erillispientalovaltaiselle asutukselle. Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m², Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn viemärijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista tai yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m². ... Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön. Rakennusten sijoittelulla tulee pyrkiä muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja väriykseltään maisemaan ja ympäristöön sopeutuva."

Alueen /s-kaavamääräyksen mukaan "alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kylä- tai maisemakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen kyläkuvallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranoamiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

Hakijoiden perustelut:

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan. Perustelujen mukaan "tontti on aiemmin kuulunut rakennuspaikalla sijaitsevan rakennuksen tonttiin. Alue on siis kaavoitettu ennen kuin sitä on lohkottu, eikä lohkomista ole suunniteltu kaavan kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Tämä on meistä riippumaton syy poikkeamistarpeelle. Alueella ei ole suojeltavia kohteita tai maisemallisia erityispiirteitä, jotka estäisivät rakennushankkeen toteuttamisen.”.

Hakija on perustellut poikkeamista rakennuspaikan koosta lisäksi myös sillä, että jätevesien käsittelyjärjestelmän suunnittelussa huomioidaan mahdollisuus liittyä kunnan keskitettyyn viemäriverkostoon, mikäli se alueelle tulevaisuudessa rakentuu.

Poikkeaminen:

Hanke poikkeaa kaavan mukaisesta rakennuspaikasta, sillä rakennuspaikka on lohkottu kahdelle eri kiinteistölle.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennuspaikan kokoa koskevasta määräyksestä 5000 m², sillä rakennuspaikan osa on kooltaan noin 3450 m².

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta, eikä naapureilla ole huomautettavaa hankkeesta.

Viranomaisluvat ja lausunnot:

Rakennusvalvonta on pyytänyt suunnitelmista Satakunnan Museon ja kunnan vesilaitoksen lausunnot.

Satakunnan museo ei näe estettä poikkeamisluvan myöntämiselle.

Lausunnon mukaan kaavassa oleva /s-merkintä liittyy naapurikiinteistön pihapiiriin, johon tällä hankkeella ei katsota olevan merkittävää vaikutusta. Uudisrakentamisessa on otettava huomioon kaavamääräykset ja tarvittaessa pyydetty lausunto Satakunnan Museolta rakentamislupavaiheessa.

Vesilaitoksen lausunnon mukaan kiinteistön alueella ei ole kunnan viemäriä eikä hulevesiviemäriä. Kunnan runkovesijohto kulkee kiinteistön rajalla, jonka vuoksi rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Eurajoen vesilaitokseen vesijohdon tarkan sijainnin osoittamiseksi.

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 suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4)johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeen arviointi:

Alueen osayleiskaavassa on osoitettu yksi rakennuspaikka (AO/s), joka jakautuu kahdelle eri kiinteistölle (442-404-7-38 ja 442-404-7-39). Kaavamääräysten mukaan kullekin kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi omakotitaloa tai yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m² tai, mikäli rakennus kytketään keskitettyyn viemärijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempikin, ei kuitenkaan alle 2000 m².

Kiinteistöllä 442-404-7-38 oleva rakennuspaikan osa on kooltaan noin 3450 m². Vesilaitoksen lausunnon mukaan alueella ei tällä hetkellä ole kunnallista viemäriä, johon voisi liittyä. Hakija on kuitenkin hakemuksessaan esittänyt, että jätevesijärjestelmää suunniteltaessa otetaan huomioon mahdollisuus liittyä kunnalliseen viemäriverkostoon myöhemmin, mikäli sellainen alueelle rakentuu. Satakunnan museon lausunnon mukaan kaavassa osoitettu /s-merkintä liittyy naapurikiinteistöllä olevaan pihapiiriin, eikä kohdekiinteistölle suunnitellun rakentamisen nähdä vaikuttavan merkittävästi tähän.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Tiina Lattu

p. 044 431 2709

tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen, sillä se täyttää rakentamislain 57 §:ssä säädettyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Perustelut

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska jätevesijärjestelmän suunnittelussa otetaan huomioon mahdollisuus liittyä keskitettyyn viemäriin, mikäli sellainen alueelle rakentuu.

Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen ei katsota vaikuttavan naapurikiinteistöllä olevaa /s merkinnällä osoitettua pihapiiriä. Rakennukset (massoittelu, julkisivut ja väriyty) tulee suunnitella kaavamääräysten mukaisesti maisemaan ja ympäristöön soveltuviksi. Suunnitelmista on tarvittaessa pyydettävä lausunto Satakunnan museolta rakentamislupavaiheessa ympäristöön

soveltuvuuden arvioimiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet
Rakentamislaki 57 §, 79 §, 187 §

Tiedoksi
ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
