

Poikkeamislupahakemus 25-0060-POI

Ympltk 13.05.2025 § 35
143/10.03.00.02/2025

■ ja ■ ovat jättäneet poikkeamislupahakemuksen rakennuksen laajentamiseksi kiinteistöllä 051-411-11-141, Järventie 97, Eurajoki.

Rakennuspaikka

Olemassa oleva asuinrakennuspaikka kiinteistöllä 051-411-11-141, Järventie 97, Eurajoki

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa Eurajoen rantayleiskaava. Rakennuspaikka sijoittuu kaavassa osoitetulle erillispientalojen (AP/s) alueelle.

Alueen AP-kaavamääräyksen mukaan

Erillispientalojen alue.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Erillisen enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m².

Alueen /s-kaavamääräyksen mukaan

Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja.

Kohde, jonka ympäristö säilytetään. Kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävien muutosten tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan. Ennen rakennusta tai ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennusta tai rakennuksen osaa ei saa purkaa ilman MRL 127 § mukaista rakennuksen purkamislupaa tai vastaavaa tarkastelua tilanteessa, jossa rakennus luvan myöntämisen edellyttää purkamista.

Hakijoiden perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan. Hakija on perustellut kerrosalan ylitystä mm. sillä, että ”kiinteistö on rakennettu useiden vuosikymmenten aikana ja ulkorakennukset ja varastot ovat edelleen pystyssä. Laajennukset vastaavat rakennuskannan pientä kasvua ja ovat välttämättömiä, jotta alkuperäinen talo olisi asumiskelpoinen nykyaikaiselle perheelle.”.

Hakija on lisäksi hakemuksessaan kuvannut rakennushankeen säästävän olemassa olevaa historiallista ympäristöä ja rakennuskantaa.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta 200 k-m². Suunnitelmien mukaan kiinteistön käytetty rakennusoikeus laajennuksen jälkeen tulisi olemaan 478 m².

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Naapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut suunnitelmista huomauttamista.

Viranomaisluvut ja lausunnot

Hankkeen sijoittuessa alueelle, jolla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljöoarvoja, on rakennusvalvonta pyytänyt lausunnot Satakunnan museolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Satakunnan museo puoltaa poikkeamista ja päärakennuksen laajentamista esitetyllä tavalla. Museon lausunnon mukaan "suunnitelmissa on laadukkaasti kiinnitetty huomiota iäkkään rakennuksen ominaispiirteisiin ja runkoleveys sekä tyylliset yksityiskohdat säilyvät nykyisen kaltaisina. Kuistin laajennus muuttaa hieman rakennuksen mittasuhteita, mutta kiinnittämällä huomiota ikkunoiden ja ulkoverhouksen toteutukseen laajennusosat saadaan sopimaan hyvin rakennuksen alkuperäisasuun."

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ilmoituksen mukaan heillä ei ole hankkeesta lausuttavaa.

Rakentamislain 57 §:n mukaiset 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

Rakennushanke koskee vanhalla rakennuspaikalla olevan päärakennuksen laajentamista. Rakennuspaikka on museon antaman lausunnon mukaan vanha kalastajatila, jonka päärakennus on alunperin n. 1860-luvulta ja sitä on laajennettu nykyasuunsa 1920-luvulla. Pihapiiriin kuuluu muitakin eri vuosikymmeninä

rakennettuja talousrakennuksia, jotka hakijan selvityksen mukaan ovat edelleen pystyssä.

Nyt suunnitellut laajennukset ovat pienehköjä ja välttämättömiä mahdollistamaan nykyaikaisen asumisen rakennuksessa (mm. kodinhoitohuone ja kylpyhuone/wc).

Hakijalle on myönnetty aiemmin v. 2024 rakennuslupa uuden asuinrakennuksen rakentamiselle ja vanhan päärakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Nyt hakija on ilmoittanut luopuvansa aiemmasta rakennushankkeesta ja pyytänyt luvan rauettamista tämän luvan yhteydessä.

Kyseessä on vanha n. 1800-luvun kalastajatila, jonka miljöö on rakentunut eri aikakausina. Rakennuspaikalla on päärakennus sekä sitä palvelevia talousrakennuksia, jotka ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä aina tarpeiden mukaan. Alueen rantayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi v. 31.8.2015 ja rakennuspaikan rakennukset on rakennettu jo ennen kaavan laadintaa. Kiinteistön rakennusoikeus on ollut ylitetty jo kaavan laadintavaiheessa, mutta sitä ole korjattu kaavoitusvaiheessa.

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.

Hankkeelle on haettava rakentamislupa säädettyssä järjestyksessä.

Perustelut

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka on vanha rakennettu pihapiiri ja laajennus on suunniteltu olemassa olevan vanhan päärakennuksen erityispiirteitä kunnioittaen. Rakennuspaikka ei rajaudu rantaan, vaan se sijaitsee Järventien mantereen puolella.

Hanke ei johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja vanhan pihapiirin ja miljöön säilymisen kannalta poikkeaminen on perusteltua. Lisäksi hakija on ilmoittanut luopuvansa aiemmin myönnetyn uuden asuinrakennuksen rakennushankkeesta ja pyytänyt kyseisen rakennusluvan rauettamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 79 §, 187 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan

hallintosääntö 30 §).

Tiedoksi
ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
