

Poikkeamislupahakemus 25-76-POI

Ympltk 17.06.2025 § 43
196/10.03.00.02/2025

Hakija: [REDACTED] ja [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-407-3-328

Hanke: alle 30m²:n vierasmajan ja alle 17m²:n varastorakennuksen rakentaminen

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

suunniteltu hanke sijaitsee Luvian kunnan Lankoorin rantakaavan muutoksen alueella. Alue on osoitettu RA2 – alueeksi, jonka määräys on seuraava: ”Yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m²”.

Poikkeamislupaa haetaan alueen rantakaavasta poiketen kahden talusrakennuksen rakentamiseen.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

”Tontin rakennusoikeus 120 neliötä yhdelle rakennukselle.

Vierasmaja tulee olemaan erillinen alle 30 neliön nukkumiseen tarkoitettu lisätila. Nykyisen varastorakennuksen mahdollinen päivittäminen/uusiminen toteutetaan myöhemmin.

Vierasmaja tullaan rakentamaan siten, että se sulautuu ympäristöönsä ja noudattaa alueen kaavoitusmääräyksiä.

Rakennusmateriaalit ja – menetelmät valitaan ympäristöystävällisesti.

Vierasmajasta ei ole vielä rakennuspiirustuksia olemassa.”

Kuuleminen:

Hankkeen naapurinkuulemiset on suoritettu hakijan toimesta eikä heillä ollut huomautettavaa.

Lausunnot:

Hanke ei edellytä lausuntojen pyytämistä.

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:

Poikkeamislupaa haetaan rantakaavan määräyksestä koskien rakennusten lukumäärää ja rakennusala. Kaavassa on määrätty, että rakennuspaikalla saa olla vain yksi rakennus eli vapaa-ajan asunto saunatiloineen. Hakemuksen mukaiset alle 30m²:n vierasmaja eikä alle 17m²:n varastorakennus 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 luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten rakentamisessa. Em. syystä hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa.

Rakennusoikeutta ei ylitetä, jos hakijan mainitsevat koot ovat kokonaislukuja, koska olemassa oleva vapaa-ajan asunto on 74m². Hakemuksen mukaiset rakennukset ovat asemapiirroksessa osoitettu sellaisiin sijainteihin, jotka ovat maisemallisesti hyviä – rakennukset eivät näy meren suuntaan varastorakennuksen ollessa kokonaan päärakennuksen takana ja vierasmajan rannasta katsoen lähellä takarajaa. Rakennuspaikan ympärillä on metsää, joka osaltaan auttaa siinä, ettei rakennukset näy pitkälle.

Poikkeamisluvan mukaisten rakennusten lähimpien rajojen takana on kaavassa osoitettu virkistysaluetta, joten haittaa muille rakennuspaikoille ei hankkeesta tule. Rakennukset ovat rakentamislainkin mukaisesti vähäisiä kokonsa ja käyttötarkoituksensa vuoksi. Lisäksi ne ovat rakennuspaikan päärakennuksen talousrakennuksia eivätkä tule toimimaan itsenäisenä loma-asuntona vaan vierasmajakin tukeutuu päärakennukseen mm. peseytymistilojen ja keittiön osalta. Maisemallisestikin olisi isompi vaikutus, jossa rakennusten massoittelu olisi niin, että koko rakennusoikeus käytettäisiin yhteen rakennukseen. 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.

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
- rakentaminen toteutetaan noudattaen kaikkia

rakentamista koskevia määräyksiä poislukien kaavamääräys, jota tämä poikkeamislupa koskee

- rakennuksiin ei tule keittiövarusteluja
- rakennuspaikkaa ei lohkota siten, että rakennuksia olisi

eri kiinteistöillä

- rakennuksien etäisyys tulee olla ilman ko. naapurin

lupaa vähintään 4 metriä kiinteistön rajoista

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hankkeet 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§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös

Hyväksyttiin
