

Poikkeamislupahakemus LP-051-2025-00168

Ympltk 14.10.2025 § 66
285/10.03.00.02/2025

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-404-3-91

Hanke: vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen loma-asuntoalueelle

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

suunniteltu hanke sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan RA-alueella, jonka määräykset kuuluu: "LOMA-ASUNTOALUE, Alue on varattu omarantaisille loma-asunnoille. Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5000 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta ja erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m² ja saunarakennuksen 20 m². ... Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määräalaa, joka on pääosin rakennettu."

Poikkeamislupaa haetaan omakotitalon rakentamiseen ranta-alueiden osayleiskaavan määräyksen RA alaiselle alueelle.

Hakemukseen on kirjattu "poikkeamiset säännöksistä perusteluineen"-kohtaan:

"Tuleva asuinrakennus täyttää asuinrakennukselle asetetut tekniset ja asunnon suunnittelun vaatimukset. Samalla kaava-alueella on useita muita vakituihin asumiseen hyväksytyjä asuinrakennuksia. Poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle, maisemalle tai ympäristölle. Rakennusoikeus ylittyy 14,0 m² eli 10% sallitusta."

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Lisäksi yksi naapurikiinteistö on hakijan omistuksessa.

Lausunnot:

Hanke ei edellytä lausuntojen pyytämistä RakL:n 67 §:n mukaan

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.”

...

“Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.”

Hankkeen arviointi:

Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan kaavamääräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asuntoalueena haetaan poikkeamislupaa.

Rakennuspaikka sijaitsee hyväkuntoisen Kolhantien varrella, jota pitkin pääsee myös pelastuslaitos raskaimmallakin kalustollaan perille asti. Rakennuspaikalle tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Haettu poikkeaminen ei poikkea kaavassa sallitusta rakentamisesta kuin vähäiseksi katsottavan rakennusoikeuden ylityksen verran. Rakennus tulee olemaan kaikki määräykset täyttävä uusi omakotitalo, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset.

Rakennusvalvonnan käytettävissä olevasta karttaohjelmasta mitaten hakemuksen kohteena olevasta rakennuksesta 300 m:n säteellä sijaitsee neljä vakituksessa asuinkäytössä olevaa rakennusta ja niiden lisäksi yhdelle kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa vakitukselle asumiselle, mutta ko.kiinteistöllä ei asu ketään. Paikalle johtaa hyväkuntoinen tie, jota pitkin pääsee myös pelastuslaitos raskaimmallaankin kalustollaan perille asti.

Rakentamista koskevat tarkemmat suunnitelmat käsitellään rakentamislupaprosessissa.

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.

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta, jonka aikana on hankkeelle haettava säädetyssä järjestyksessä rakentamislupa.

Perustelut

Hankkeen ei katsota aiheuttavan RakL 57§ 2 momentin mukaisia haittoja, jotka estäisivät poikkeamisluvan myöntämisen. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kaavan mukaisesti olisi mahdollista rakentaa vastaava rakennus vapaa-ajan käyttöön ja kiinteistön jätevesien käsittely tulee olemaan lain vaatimalla tasolla ja käyttötarkoitus sopii alueelle. Alueella ei myöskään ole suojeltavaa rakennettua ympäristöä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosäntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Asian käsittely kokouksessa:

Hankonen Ilona teki pöydällepanoehdotuksen koskien kaikkia esityslistan poikkeamislupahakemuksia koskevia pykäläiä, koska hänen mukaansa vakituiseen asumiseen tarkoitetut alueet tulisi ratkaista kaavoituksen kautta. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi ympäristölautakunnan tietoon tuodaan vuoden 2025 aikana selvitys siitä, kuinka paljon ja minne käyttötarkoituksenmuutoksia on myönnetty poikkeamislupamenettelyn kautta Eurajoella.
