

## Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00071

Ympltk 05.05.2026 § 28  
141/10.03.00.02/2026

Hakija: ■■■ ja ■■■ ■■■■■

Rakennuspaikka: 442-410-1-114

Hanke: uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen vanhan tilalle

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 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta ja erillisen saunarakennuksen.

Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 20 m<sup>2</sup>.

Kooltaan alle 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan alle 70 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 50 m<sup>2</sup>. Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>.

Kooltaan 5000-10 000 m<sup>2</sup>:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan 70-80 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 70 m<sup>2</sup>. Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>.

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."

Kiinteistö sijaitsee myös Satakunnan maakuntakaavan kh1- alueella. Kh1-alue on maakuntakaavassa "valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö". Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Sen suunnittelumääräys on: " Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.”

Poikkeamislupaa haetaan alueen rantayleiskaavan määräyksestä sallitusta kokonaiskerrosalasta sekä asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaan.

Hakemukseen on kirjattu ”poikkeamiset säännöksistä perusteluineen”-kohtaan:

”Haemme poikkeamislupaa rakennusoikeuden vähäiseen ylittämiseen kiinteistöllä olevien rakennusten osalta sekä uudisrakennuksen rakentamiseen nykyisen rakennuksen paikalle. Rakennuspaikan sallittu kerrosala kaavamääräysten mukaan on 50 m<sup>2</sup>, ja haemme poikkeamislupaa 55 m<sup>2</sup>:lle, joka kattaa suunnitellun uudisrakennuksen ja olemassaolevan vanhan varaston yhteenlasketun kerrosalan. Ylitys on vähäinen ja liittyy uuden kesämökin toteuttamiseen yksitasoisena toiminnallisena kokonaisuutena. Rakennusten lukumäärä ei kasva.

Nykyinen, vuonna 1971 rakennettu, kaksikerroksinen kesämökki (63 m<sup>2</sup>) on käyttökelvoton siinä esiintyvän tetrakloorianisolin aiheuttamien merkittävien sisäilmahaittojen vuoksi, eikä sen korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Rakennus on tarpeen purkaa ja korvata uudella. Uudisrakennus on tarkoitettu sijoittamaan pääosin nykyiselle rakennuspaikalle ja olemassa oleville perustuksille. Näin vältetään turhan betonijätteen syntyminen ja toimitaan kestävän kehityksen mukaisesti.

Ratkaisu minimoi ympäristövaikutukset muutenkin: Saari on hyvin pieni, ja nykyinen puusto suojaa sitä sekä mökin paikkaa hyvin. Jos mökki rakennettaisiin eri kohtaan, jouduttaisiin kaatamaan puita ja saari muuttuisi hyvin paljaaksi. Rakentaminen nykyiselle paikalle säilyttää puuston täysin ja samalla saaren suojaisuuden ja maisemallisen ilmeen. Myös etäisyys rantaviivaan pysyy täysin samana, ja yksitasoisuuteen siirtymisen myötä muodostuva kerrosalan laajennustarve suuntautuu kokonaan saaren keskiosaan päin.

Edellä esitetyin perustein poikkeaminen on vähäinen, perusteltu eikä aiheuta haittaa ympäristölle.”

#### Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijoiden toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

#### Lausunnot:

Hanke ei edellytä lausuntojen pyytämistä RakL:n 67 §:n eikä maakuntakaavan kaavamääräyksen mukaan, koska hanke ei oleellisesti muuta vallitsevia olosuhteita.

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:

Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan kaavamääräyksestä rakennuspaikan sallitusta kokonaiskerrosalasta sekä asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaan haetaan poikkeamislupaa. Kaavassa on määritelty, että kyseisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 50 m<sup>2</sup>, koska saari on karttaohjelmasta ilmakuvasta mitattuna noin 1500 m<sup>2</sup>. Lisäksi on määrätty, että asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivaan tulee olla vähintään 30 m.

Hakemuksen mukainen 5 m<sup>2</sup>:n ylitys kokonaisrakennusoikeudesta katsotaan vähäiseksi ja se olisi myönnettävissä myös rakentamisluvan yhteydessä. Hakemuksen mukainen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on perusteltu ympäristöllisillä ja maisemallisilla syillä, jotka on myös rakennusvalvonnan arvion mukaan hyvin päteviä. Kaavamäärystä asuinrakennuksen etäisyydestä rantaan ei pysty tämän kokoisessa saarella toteuttamaan mitenkään vaikka rakennettaisiin keskelle saarta. Jos taas uusi rakennus rakennettaisiin keskelle saarta eli mahdollisimman kauas rantaviivasta, maisemalliset vaikutukset olisivat huomattavasti suuremmat, kun puita jouduttaisiin kaatamaan rakentamisen vuoksi.

Kyseisen saaren puustoa tulee tämän poikkeamisluvan ehtona olla kaatamatta rakennuspaikalla mahdollisimman paljon, jotta maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennukselle haitalliset tai muuten vaaralliset puut saa kuitenkin poistaa tarvittaessa. Uusi rakennus tulee rakentaa yksikerroksisena ilman parvea tmv. hakemuksen mukana toimitetun luonnoksen mukaisesti.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja  
Leena Rantamäki

## **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.

Poikkeamisluvan ehtona on, että:

- saaren puustoa ei saa kaataa kuin pakottavasta syystä kuten niiden vaarallisuuden tai todetun haitallisuuden vuoksi
- rakennus suunnitellaan niin mittojensa kuin värityksensä osalta ympäristöön mahdollisimman hyvin sopeutuvaksi

### 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 uusi rakennus olisi olemassa olevaa rakennusta matalampi ja samalle paikalle rakentaminen säästäisi pienen saaren vähäistä puustoa ja muuta kasvillisuutta.

### Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 57 §, 64 §, 67 §

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosäätö 30 §)

### Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto

## **Päätös**

Hyväksyttiin

-----