

## Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00050

Ympltk 05.05.2026 § 29  
157/10.03.00.02/2026

Hakija: ■■■■■■■■■■

Rakennuspaikka: 442-404-11-2

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 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>. ... 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 määräalaan, joka on pääosin rakennettu."

Kiinteistö sijaitsee myös Satakunnan maakuntakaavan kh- alueella. Kh-alue on maakuntakaavassa "Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö". Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuri ympäristöt 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 omakotitalon rakentamiseen ranta-alueiden osayleiskaavan määräyksen RA alaiselle alueelle.

Hakemukseen on kirjattu ”poikkeamiset säännöksistä perusteluineen”-kohtaan:

”Kaavamääräys RA

Uusi rakennus olisi vakituinen rakennus.

Uusi rakennus täyttäisi vakituksen asumisen perusteet.

Tie on kunnostettu ja tontille tulee kunnan vesi.

Jätevesijärjestelmä tehdään määräysten mukaisesti.”

#### Kuuleminen:

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

#### Lausunnot:

Hanke ei edellytä lausuntojen pyytämistä RakL:n 67 §:n mukaan eikä maakuntakaavan määräyksen mukaisesti, koska se 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. Poikkeamislupaa 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 alueiden käytön 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 vähähiilisyttä.”

#### Hankkeen arviointi:

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

Rakennuspaikka sijaitsee hyväkuntoisesta Lahdenmaantiestä noin 55 metrin päässä pienemmän tien päässä. Hakija on ilmoittanut sitoutuvansa muuttamaan kulkutietä kiinteistölle mikäli pelastusviranomaisen katsoo sen olevan tarpeen. Rakennuspaikalle tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta.

Haettu poikkeaminen ei poikkea kaavassa sallitusta rakentamisesta kuin rantaan vaaditun etäisyyden osalta. Rakennus sijoittuisi 30 metrin etäisyydelle luonnonmukaisesta rantaviivasta, mutta 8 metrin etäisyydelle naapuri kaivetusta venevalkamasta. Rakennusta ei saisi vaaditulle etäisyydelle venevalkaman muodostaneesta vesirajasta vaikka rakennuksen veisi lähelle toista rajaa, koska kiinteistö on vain noin 35 metriä leveä. Toisen kiinteistön rajan lähellä on kiinteistön matalin kohta. Rakennuksen suunniteltu sijainti on maastoon parhaiten soveltuva ja kuitenkin poikkeaa vain neljä metriä siitä mihin asti rakennuksen saisi siirrettyä ilman naapurin lupaa. Venevalkama ulottuu kartasta mitaten noin 6 metrin etäisyydelle takarajasta mitaten.

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 kaksi vakituista asuinrakennusta.

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.

Poikkeamisen ehtona on, että poikkeamisluvan hakija muuttaa paikalle johtavaa Kivijaakonkujaa tarvittaessa pelastuslaitoksen vaatimusten mukaiseksi. Pelastuslaitokselta pyydetään lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 57 §, 64 §, 67 §

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto

**Päätös**

Hyväksyttiin

-----