

Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00049

Ympltk 18.08.2026 § 50
144/10.03.00.02/2026

Hakija: ■■■ ja ■■■ ■■■■

Rakennuspaikka: 442-408-1-229

Hanke: noin 9,6m²:n puolilämpimän varastorakennuksen rakentaminen

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.

Kooltaan alle 5000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan alle 70 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 50 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Kooltaan 5000-10 000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan 70-80 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 70 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 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 alueen rantayleiskaavan määräyksestä talousrakennuksien yhteenlasketusta maksimikerrosalasta ja maksimimäärästä.

Hakemukseen on kirjattu "poikkeamiset säännöksistä perusteluineen"-kohtaan:

"Kaavan mukaan kiinteistöllä on on kokonaisrakennusoikeutta 140m², josta on käytetty 110m² asuinrakennukseen, 9m² grillikatokseen, 6m² wc-/varastorakennukseen sekä 5,2m² puuvajaan. Purettavan vanhan ulkorakennuksen jälkeen

rakennusoikeutta jää jäljelle 9,8m², joten 140m²:n kokonaisuokeutta ei ylitettäisi.

Kaavan mukaan talousrakennuksia voi olla vain kaksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 20m². Tältä osin poikettaisiin niin, että ulkorakennuksia olisi 4 ja niiden kokonaisala olisi noin 30m². Hankimme kiinteistön viime kesänä, joten emme ole päässeet vaikuttamaan nykyiseen rakennuskantaan. Luotimme kaupassa mökin edelliseltä omistajalta sekä kiinteistövälittäjältä saamiimme tietoihin, emmekä tulleet tarkastaneeksi kaavan yksityiskohtaisia tietoja. Kesämökkimme on talviasuttava ja olemme käyneet siellä viikoittain läpi talven. Alkuperäinen asuinrakennus on talvisin kylmä, joten ainoat lämpimät tilat ovat mökin ns laajennusosassa. Lämpimässä mökissä ei ole minkäänlaisia varastotiloja. Talveksi olemme joutuneet siirtämään sisätiloihin pakkaselle alttiita tuotteita/laitteita (maalit/muut nesteet, akut, jne). Tämä vaikuttaa erittäin paljon asuinmukavuuteen, varsinkin kun mökin käyttöaste läpi talven on korkea. Lisäksi mökkimme on vielä kolmen lapsemme ja heidän perheidensä käytössä, mikä lisää käyttöastetta. Nykyiset ulkorakennukset ovat hyväkuntoisia, joten niitä ei kannata (taloudellisestikaan) lähteä purkamaan. Ne ovat kuitenkin rakenteeltaan sellaisia, että niitä ei voi lähteä muuttamaan puolilämpimiksi. Käyttäjän ja mökin käytettävyyden näkökulmasta järkevin vaihtoehto olisi uuden rakennuksen rakentaminen.”

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

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

Rakentamislain 57 §:ssä säädettyt 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 talousrakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta ja talousrakennusten maksimimäärästä haetaan poikkeamislupaa. Kaavassa on määritelty, että talousrakennukset saa olla yhteensä maksimissaan 20m². Em. on käytetty jo 9m² grillikatokseen, 6m² wc-/varistorakennukseen sekä 5,2m² puuvajaa. Kaavassa määrätään myös, että talousrakennuksia saa olla kaksi. Tämän hankkeen myötä talousrakennusten sallittu määrä olisi kaksi yli sallitun. Lisäksi rakennuspaikalla on vapaa-ajan asunto 110m², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 9,8m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 140m².

Hakemuksen mukainen alle 10m²:n varasto ei 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. Em. syystä hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa.

Rakennusoikeutta ei ylitetä. Hakemuksen mukainen rakennus on asemapiirroksessa osoitettu kiinteistöllä kohtaan, jossa talousrakennukselle kaavassa määrätty etäisyysvaatimukset toteutuu. Rakennus on rakentamislainkin mukaisesti vähäinen kokonsa ja käyttötarkoituksensa vuoksi. Lisäksi se on rakennuspaikan päärakennuksen vähäinen talousrakennus. Maisemallisestikin olisi isompi vaikutus, jossa rakennusten massoittelu olisi niin, että koko rakennusoikeus käytettäisiin yhteen vapaa-ajan asuinrakennukseen, mikä olisi kaavan mukaan täysin sallittua. Lisäksi rakennus on päärakennuksen takana rannasta katsoen, joten maisemavaikutukset tulevat olemaan suhteellisen pienet. Tällä poikkeamisluvalla käytännössä vähennetään maisemavaikutuksia verrattuna kaavamääräykseen.

Hanke pitää toteuttaa ympäristöön sulautuvasti ja kaikkia rakentamista koskevia määräyksiä noudattaen pois lukien kaavamääräykset, jota tämä poikkeamislupa koskee. Rakennuksessa ei saa käyttää sävyttämätöntä valkoista edes yksityiskohdissa.

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 myöhemminkään
- rakentaminen toteutetaan noudattaen kaikkia

rakentamista koskevia määräyksiä poislukien kaavamääräys, jota tämä poikkeamislupa koskee

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

eri kiinteistöillä

- rakennuksen sijainti on asemapiirroksen mukainen ja toimitettuja suunnitelmia noudatetaan muutenkin

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hanke 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§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto

Päätös

Hyväksyttiin
