

Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00116

Ympltk 18.08.2026 § 52
219/10.03.00.02/2026

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-408-1-187

Hanke: uuden 25m²:n aittarakennuksen 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:

"Talousrakennusten max. neliöt ylittyy 22m² ja sallittu määrä yhdellä rakennuksella. Perusteena on vanhan huonokuntoisen vierasmaja/varastorakennuksen purkaminen sen ollessa korjauskelvoton."

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 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 talousrakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta ja talousrakennusten maksimimäärästä haetaan poikkeamislupaa. Kaavassa on määritetty, että talousrakennukset saa olla yhteensä maksimissaan 20m². Em. on käytetty jo 17m²:ä liiteriin ja huvimajaan. Kaavassa määrätään myös, että talousrakennuksia saa olla kaksi. Tämä hanke ylittäisi sen yhdellä. Lisäksi rakennuspaikalla on vapaa-ajan asunto 75m² ja saunarakennus 11m², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 140m².

Hakemuksen mukainen alle 30m²:n vierasmaja 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 nykylainsäädännöllä siirretty hankkeeseen ryhtyvälle. Em. syystä hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa.

Rakennusoikeutta ei ylitetä. Hakemuksen mukainen rakennus on asemapiirroksessa osoitettu kiinteistöllä kohtaan, jossa etäisyys keskiveden mukaiseen rantaviivaan on 27m kaavassa edellytetyn 30m sijaan. Sijainti on kuitenkin perusteltavissa olemassa olevan

liiterin sijainnin vuoksi, koska siihen tulee etäisyyden olla 8 m. Asemapiirroksessa rakennus on osoitettu RA-alueelle, jonne kaikki rakennukset tuleekin sijoittaa. Rakennus on rakentamislainkin mukaisesti vähäinen kokonsa ja käyttötarkoituksensa vuoksi. Lisäksi se on rakennuspaikan päärakennuksen talousrakennus eikä tule toimimaan itsenäisenä loma-asuntona vaan tukeutuu päärakennukseen mm. peseytymistilojen ja keittiön osalta. 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 pääty kohti rantaa ja tietä, 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 olla keittiövarusteluja eikä siinä saa käyttää sävyttämätöntä valkoista edes yksityiskohdissa. Rakentamisessa tulee huomioida mm. määräykset koskien portaita/kulkua parvelle eli kun parven lattia-ala on alle 7 m², porras ei saa olla jyrkempi kuin 60 astetta. Parvelle johtavan portaan vähimmäisleveyden tulee olla 600 mm.

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
