

Poikkeamislupahakemus LP-051-2025-00237

Ympltk 01.09.2026
234/10.03.00.02/2026

Hakija: [REDACTED] ja [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-407-5-242

Hanke: uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

suunniteltu hanke sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan MY-1 – alueella, jonka kaavamääräykset kuuluu: ”MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA, Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueella on luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilainsäädännön kohdesuojelusäännösten mukaisia kohteita. Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella määrätään, että yleiskaavan MY-1 -alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa.”

Aivan haetun rakennuspaikan vieressä samalla kiinteistöllä on RA-alueen rakennuspaikka, 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 rakentamisoikeutta koskevista määräyksistä sijainnin ja määrän osalta.

Hakemukseen on kirjattu ”poikkeamiset säännöksistä perusteluineen”-kohtaan:

” RA rakennusoikeus on 140 m² ja haetaan 14 m² ylitystä rakennusoikeuteen jotta voidaan toteuttaa autosuoja autotallina. Tällä saadaan ympärivuotisen mökin käyttö paremmaksi myös talvi aikana.

Rakennus rakennettaisiin 7 metrin etäisyydelle kiinteistön pohjoisrajasta MY-1-alueelle. Suunniteltu rakennuspaikka soveltuu maastoltaan, maaston muodoiltaan ja puustoltaan parhaiten rakennuspaikaksi. Muutoin kaavassa määriteltä MY-1-alue säilytetään luonnonmukaisena.

Tontin nykyiset rakennukset, sauna ja varasto puretaan ja vanha rakennuspaikka palautetaan luonnonmukaiseksi, tarvittaessa puuistutuksin.

Rakennus saadaan luonnolliseen ja ympäristöön sopivaan korkeuteen + 2,70 merenpinnasta. Sokkelin korko on tuolloin +2.61 ja sokkelin vierestä maanpinta kallistuksineen korkeuteen +2.31. Alueelle tulee vain yksi rakennuskokonaisuus, eikä monta pientä erillistä rakennusta.

Tontin pinta-ala on iso, 12520 m², josta rakentamisen jälkeen jää paljon luonnonmukaista aluetta. Myöskin kaavassa RA-alue jää näin kokonaan luonnonvaraiseksi eikä siihen tarvitse koskea. Suunnitellun rakennuspaikan vuoksi suurempi alue jää siis luonnontilaan.

Suunnitellusta rakennuksesta ei ole haittaa alueen käytön muulle järjestämiselle.

Se ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista.

Yksikerroksisen rakennuksen harjansuunta on rannansuuntainen ja julkisivumateriaali on puuta, jonka väri on neutraali ja ympäröivään maisemaan sopiva.

Jos rakennus rakennettaisiin RA-alueelle, pitäisi tulotie rakentaa kosteikon yli, johon tulisi isoja täyttöjä. Tämä ei sopisi ympäristöön.

Suunnitellun rakennuksen kohdalla ranta on muodoiltaan ja syvyydeltään sopiva, kun taas RA-alueen edessä on osin matalikkoa.

Suunnitellusta rakennuspaikasta näkymä merelle on ideaali ja lattiakorkeus poistaa tulvavaaran..”

Kuuleminen:

Yhden naapurin on kuullut kunta ja muut naapurit on kuultu hakijoiden toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Lausunnot:

Lausunto pyydetty RakL:n 67 §:n mukaisesti Lupa- ja valvontavirastolta. Ensin hakemuksesta on pyynnöstä saatu lausunto 6.3.2026, jossa LVV katsoi, että jotta asiassa ei toimita kaavamääräyksen ja luonnonsuojelulain vastaisesti, alueen

luontoarvot tulee selvittää ja kuvata riittävällä tavalla, mikä käytännössä tarkoitti vähintään luontoarvojen esiselvitystä. LVV lausui asiasta tarkemmin 14.7.2026, kun katsoi luontoarvoista ja -vaikutuksista toimitetuiksi riittävät tiedot. Lausunnossaan LVV totesi, että esitetty poikkeaminen on luonnonsuojelun näkökulmasta mahdollista kunhan puiden poisto tehdään lintujen pesimäkauden ulkopuolella ja kiinteistön rakentamattomat alueet säilytetään luonnontilaisina kaavan MY-1 – alueelle annettujen määräysten mukaisesti. Lisäksi LVV nosti esiin, että Eurajoen rakennusjärjestys ohjaa rantapuuston säilyttämiseen ja vain harventaminen on sallittua. LVV lausuu, että mahdollisissa istutuksissa tulisi käyttää alueelle luontaisia puulajeja.

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 MY-1 – alueen kaavamääräyksistä haetaan poikkeamislupaa. Käytännössä poikkeamislupa koskee kiinteistön RA-rakennuspaikan rakennusoikeuden käyttämistä RA-alueen ulkopuolella MY-1 – alueella. Kiinteistöllä olevan RA-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 140m². Poikkeamislupahakemuksessa haetaan oikeutta ylittää RA-rakennuspaikan rakennusoikeus 14m²:llä, joka voidaan katsoa vähäiseksi poikkeamiseksi sen ollessa 10%.

Hakemuksen mukainen rakentaminen olisi täysin säännösten mukaista RA-alueella siten, että vähäinen rakennusoikeuden ylitys voitaisiin käsitellä rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Haetut poikkeamiset on perusteltu ja tarvittavat lisäselvitykset on toimitettu. Toimivaltainen luonnonsuojeluviranomainen Lupa- ja valvontavirasto on lausunnossaan puoltanut poikkeamisluvan myöntämistä tietyin ehdoin, jotta luontoarvot saadaan turvattua.

Rantayleiskaavaa laadittaessa ei ole tehty kovin yksityiskohtaisia selvityksiä ja kiinteistökohtaisia tarkasteluja sillä tarkkuudella, ettei niistä voisi selvittää pätevien selvitysten kautta seikkoja, jotka puoltaisivat rakentamisen toteuttamista kaavasta poiketen. Samalla tulee kuitenkin varmistua luontoarvojen ja rakentamisesta vapaiden ranta-alueiden säilymisestä. Tällä poikkeamisluvalla ja sitä varten tehtyjen luontoselvitysten myötä tärkeitä luontoarvoja saadaan säästettyä jopa paremmin kuin kaavaa noudattamalla ja samalla rakentaminen saadaan toteutettua järkevämmin.

Poikkeamisluvan ehtona tulee olla, että olemassa olevat kaikki rakennukset, rakennelmat ja muut rakenteet tulee poistaa kiinteistöltä. Koko kiinteistöllä tulee jatkossa noudattaa MY-1 – alueen määräyksiä lukuun ottamatta välttämättömiä kulkureittejä nyt rakennettavalle rakennukselle ja siitä rantaan. Em.reitit tulee esittää rakentamislupahakemuksen yhteydessä asemapiirroksessa. Puiden poisto tulee tehdä lintujen pesimäkauden ulkopuolella. Kiinteistöä ei saa lohkoa siten, että RA-alue jäisi toiselle kiinteistölle kuin nyt rakennettava rakennus. RA-rakennuspaikan rakennusoikeus tulee nyt käytetyksi kokonaisuudessaan aivan ko.alueen vieressä MY-1 – alueella.

Tällä poikkeamispäätöksellä päätetään rakennuksen sijainnista ja vähäisestä poikkeamisesta rakennusoikeudesta. Rakennukselle tulee hakea säädettyssä järjestyksessä rakentamislupa.

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:

- Kaikki olemassa olevat rakennukset, rakennelmat ja rakenteet poistetaan kiinteistöltä ja uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen rakentamattomat alueet saatetaan luonnontilaan tarvittaessa alueelle luontaisia puita istuttaen
- Koko kiinteistöllä noudatetaan MY-1 – alueen määräyksiä lukuun ottamatta välttämättömiä kulkureittejä nyt rakennettavalle rakennukselle ja siitä rantaan. Em.reitit tulee esittää asemapiirroksessa.
- Puiden poisto tehdään lintujen pesimäkauden ulkopuolella
- Kiinteistöä ei lohkota siten, että rakennettava rakennus olisi eri kiinteistöillä kuin kaavan RA-rakennuspaikka vaan ne pidetään saman kiinteistön alueella
- Rakennuksen sijainti on asemapiirroksen mukainen ja

toimitettuja suunnitelmia noudatetaan muutenkin
- Kiinteistön koko rakennusoikeus tulee käytetyksi
tämän luvan myötä rakennettavaan rakennukseen

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

Perustelut

Hankkeen ei katsota aiheuttavan RakL 57§ mukaista haittaa tai merkittävää rakentamista.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska alueen luontoarvot on selvitetty ja toimivaltainen luonnonsuojeluviranomainen on asiaa tarkasteltuaan puoltanut poikkeamislupahakemusta.

Hanke ei myöskään aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 57 §, 64 §, 67§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§

Luonnonsuojelulaki 70 §

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

LVV

Päätös
