

Ympäristölautakunta

Aika 01.09.2026 klo 18:00 -

Paikka Kunnanvirasto, kokoushuone Joki

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	4
3	Poikkeamislupahakemus LP-051-2025-00237	5
4	Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00144	11
5	Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00145	14
6	Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätökseen LP-051-2025-00164 / lausunnon antaminen	18
7	Ympäristölautakunnan talousarvio 2027 ja taloussuunnitelma 2027-2029	28
8	Määrärahojen seuranta ja raportointi	30
9	Ilmoitusasiat	31

puheenjohtaja Rantanen Matti

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Rantanen Matti	puheenjohtaja
	Luodesmeri Juuso	jäsen
	Lemmetty Johanna	jäsen
	Sari Päivömaa	jäsen
	Antti Siivonen	jäsen
	Uusi-Uola Teppo	jäsen
	Ilona Hankonen	jäsen
	Riina Metsänranta	jäsen
	Risna Aho	jäsen
	Lattu Tiina	rakennustarkastaja, esittelijä
	Rantamäki Leena	rakennustarkastaja, pöytäkirjanpitäjä
	Salminen Mari	ympäristöinsinööri
	Nummi Sami	tekninen johtaja
	Lakaniemi Vesa	kunnanjohtaja
	Lehtola Lumi	nuorisovaltuuston jäsen
	Jalonen Vesa	kh:n edustaja
	Vaitomaa Marja	kh:n puheenjohtaja
	Oksa Henna	asiantuntija

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympltk 01.09.2026

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

2

Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Ympltk 01.09.2026

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjantarkastajat.

Päätös

3**Poikkeamislupahakemus LP-051-2025-00237**

Ympltk 01.09.2026

234/10.03.00.02/2026

Hakija: [REDACTED] ja [REDACTED]Rakennuspaikka: 442-407-5-242Hanke: uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminenHakemus, 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 määritelly 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 järkevämmiin.

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 säädetyssä 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

4

Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00144

Ympltk 01.09.2026
237/10.03.00.02/2026

Hakija: [REDACTED] [REDACTED]

Rakennuspaikka: 442-407-2-206

Hanke: vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:
suunniteltu hanke sijaitsee Eurajoen Luvian Pohjarannan ranta-
asemakaavan muutoksen RA-4 - alueella, jonka määräykset kuuluu:
"Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa
yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta sekä
erillisen rantasaunan. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla
enintään 150m²"

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen
muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista ranta-
asemakaavan määräyksestä RA.

Hakemukseen on kirjattu "poikkeamiset säännöksistä
perusteluineen"-kohtaan:
" Kiinteistö sijaitsee Pohjarannan ranta-asemakaava alueella.
Nykyinen rakennus täyttää asuinrakennukselle asetetut tekniset ja
asunnon suunnittelun vaatimukset. Samalla kaava-alueella on useita
muuta vakituiseen asumiseen hyväksytyjä asuinrakennuksia.
Poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle,
maisemalle tai ympäristölle."

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapurit eivät ole jättäneet
hankkeesta yhtään muistutusta.

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. Poikkeamislupan 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 vähähiilisyyttä.”

Hankkeen arviointi:

Eurajoen Luvian Pohjarannan ranta-asemakaavan muutoksen kaavamääräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asuntojen korttelialueena haetaan poikkeamislupaa sekä samalla haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Rakennus on käyttöön otettu 1990. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Pätevä pääsuunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, että kyseinen rakennus täyttää muuten asuinrakennukselle säädetty vaatimukset, mutta pesutiloihin johtavan oviaukon vapaa leveys ei täytä vaatimuksia.

Energiatehokkuusluokka on rakennuksella B.

Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva pääosin vakituista asuinrakennusta vastaava, joten tämän poikkeamislupan vaikutukset ympäristöön olisivat korkeintaan vähäiset.

Rakennuksesta noin 750 m:n säteellä sijaitsee kaksi vakituksessa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä.

Kiinteistöllä on tyhjennettävä umpisäiliö mustille vesille, joten kiinteistölle pääsee myös raskaalla kalustolla.

Rakennuksessa vaadittavat muutokset määritellään rakentamisluvassa.

Valtioneuvoston asetuksen määräykset rakennuksen esteettömyydestä on täytettävissä kohtuullisen pienin toimenpitein, koska kyseessä on pesuhuoneen oviaukon levennys.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Leena Rantamäki
p. 044 431 2519
leena.rantamaki@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan, sillä se täyttää Rakentamislain 57 §:ssä esitetty poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

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

Perustelut

Hankkeen ei käyttötarkoituksenmuutoksena lain mukaan katsota aiheuttavan RakL 57§ 2 momentin kohtien 1 ja 4 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 rakennus on olemassa oleva, kiinteistön jätevesien käsittely on lain vaatimalla tasolla ja käyttötarkoitus sopii alueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi
LVV

Päätös

5**Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00145**

Ympltk 01.09.2026
236/10.03.00.02/2026

Hakija: ■■■ ■■■■

Rakennuspaikka: 442-404-3-141

Hanke: vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

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. ... 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."

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle sekä samalla haetaan poikkeamista ranta-alueiden osayleiskaavan määräyksestä RA.

Hakemukseen on kirjattu "poikkeamiset säännöksistä perusteluineen"-kohtaan:

"Kunnallinen vesijohto.

Harmaat vedet imeytetään, Wc vedet johdetaan umpisäiliöön.

Biojätteet kompostoidaan.

Muutos ei aiheuta haittaa naapureille."

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapurit eivät ole jättäneet hankkeesta yhtään muistutusta.

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.”

...

“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 alueidenkäytön 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 vähähiilisyyttä.”

Hankkeen arviointi:

Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan kaavamääräyksestä alueen käyttötarkoituksesta loma-asuntoalueena haetaan poikkeamislupaa sekä samalla haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Rakennukselle on haettu rakennuslupa vuonna 2011 ja se on loppukatselmoitu 2013. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Pätevä pääsuunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, että kyseinen rakennus täyttää asuinrakennukselle säädetty vaatimukset. Poikkeaminen ei edellytä lisärakentamista ja rakennus on olemassa oleva vakituista asuinrakennusta vastaava, joten tämän poikkeamisluvan vaikutukset ympäristöön olisi korkeintaan vähäiset.

Kiinteistön, jolla rakennus sijaitsee, vieressä on kaavassa osoitettu vakituiselle asumiselle rakennuspaikka (AP) ja kiinteistön toisella puolella rannassa on myös vakituksessa asuinkäytössä oleva rakennus. Rakennuksesta 300 m:n säteellä sijaitsee yhteensä neljä vakituksessa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä. Paikalle johtaa hyväkuntoinen tie, jota pitkin pääsee myös pelastuslaitos raskaimmallaankin kalustollaan perille asti.

Rakennuksessa mahdollisesti vaadittavat muutokset määritellään rakentamisluvassa.

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.

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

Perustelut

Hankkeen ei käyttötarkoituksenmuutoksena lain mukaan katsota aiheuttavan RakL 57§ 2 momentin kohtien 1 ja 4 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 rakennus on olemassa oleva, kiinteistön jätevesien käsittely on lain vaatimalla tasolla ja käyttötarkoitus sopii alueelle. Alueella ei myöskään ole suojeltavaa rakennettua ympäristöä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

LVV

Päätös

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

6

Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätökseen LP-051-2025-00164 / lausunnon antaminen

Ympltk 07.04.2026 § 19

■ ja ■ ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan tekemästä rakentamislupapäätöksestä LP-051-2025-00164, 4.2.2026 § 9.

Rakentamislupapäätös koskee talousrakennuksen laajentamista katoksella ja autosuojalla sekä asuinrakennuksen yhteyteen rakennettavaa katosta. Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 442-410-40-6 ja 442-410-5-156, os. Papinkarinkuja 5.

Rakentamislain 178 § mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimus on saapunut oikea-aikaisesti muutoksenhakuaikana (15.3.2026).

■ vaativat tekemänsä oikaisuvaatimuksen hyväksymistä oikaisuvaatimuksessa esitetyin perustein sekä siksi, että rakentamisluvassa myönnetty talousrakennuksen laajennus on yritystoimintaa. Lisäksi he vaativat, että vuonna 2009 luvatta rakennetut ulkorakennuksen laajennus sekä asuinrakennuksen autokatos korjataan lakien ja määräysten mukaisiksi. Lisäksi ■ vaativat, että ko. elinkeinonharjoittaminen kielletään asuinalueella.

■ esittävät oikaisuvaatimuksessaan muun muassa seuraavaa: *"Lupapäätöksessä on annettu lupa talousrakennuksen laajentamisella katoksella ja autosuojalla sekä katoksen rakentamiselle asuinrakennuksen yhteyteen. Talousrakennuksen laajentaminen tarkoittaa kahdelta suunnalta avoimen kuorma-autojen ja maansiirtokoneiden pesukatoksen rakentamista. Sekä talousrakennuksen pohjoispään "katos" että asuinrakennuksen yhteydessä oleva autokatoksena toiminut katos ovat olemassa olevia, vuonna 2009 luvattomasti ja liian lähelle naapurikiinteistöjen rajoja rakennettuja, ei nyt rakennettavia. Ei siis kuin rakennusluvassa, jossa ne on kirjattu rakennettaviksi."*

Oikaisuvaatimuksen mukaan *"pääpiirustuksesta Talo Salonen, päivätty 30.5.1996, pohjapiirustuksen perusteella alakerran kerrosala on 119 m². Yläkerran 60 m² leikkaus A-A:n perusteella arvioituna (yläkerran huoneet tehty laajennuksen jälkeen), yhteensä 179 m². Osittain purettavan, luvattoman "katoksen" ja*

ulkorakennuksen rakennusala on yhteensä 184 m². Uusi kokonaisala on 363 m² ja rakennusoikeuden ylitys olisi 10,5 m². ”.

Oikaisuvaatimuksessa [REDACTED] esittävät laatimansa piirroksen, jonka mukaan ”rakennuspaikasta on ainakin 60 % teollisuustontiksi luokiteltavissa työkoneiden säilytyksen sekä kunnossapidon käytössä ja n. 40 % asuinkäytössä.”. Valittajien mukaan ”kiinteistöllä tapahtuva kaikenlainen koneiden huolto, pesu, liikuttelu, lastaus kuljetuslavetille ja sieltä pois aiheuttavat melua ja tyhjäkäynnit käryä. Raskaan kaluston liikenne usein myös työpäivän aikana on kapealla tiellä turvallisuusriski tien muille käyttäjille.”. ... ”Kaluston säilyttäminen tapahtuu Papinkarinkujan (rasitetien) toisella puolella, kun taas pesukatos sijoittuu suunnitelman mukaan tien toiselle puolelle. Koneita ja laitteita liikutellaan tästä syystä rasitetien yli. Liikuttelu aiheuttaa paitsi turvattomuuden tunnetta, myös vaaratilanteita ja viivästyksiä tien käytölle.”.

Oikaisuvaatimuksen liitteenä on toimitettu valokuvia rakennuspaikalla olevista maanrakennustoimintaan liittyvistä koneista ja laitteista. Oikaisuvaatimuksessa esitetään että kiinteistöllä säilytetään myös toisen yrityksen kalustoa. Oikaisuvaatimuksen mukaan ”Rakennuspaikka on ollut jo pitkään liian pieni elinkeinonharjoittajan toiminnalle. Kaluston ja romun sijoittaminen osittain rakennuspaikkaa ympäröiville kunnan alueille tulee lisääntymään, mikäli paikalle rakennetaan 83 m² pesukatos vähentämään tilaa.”.

Oikaisuvaatimuksessaan [REDACTED] esittävät rakentamislain määräyksiä (43 §, 45 § kohdat 6); 8); 10) sekä 50 §) ja rakennusjärjestyksen määräyksiä (25 § ja 32 §), jotka olisivat päätöksenteossa jääneet huomioimatta.

Asianosaisten kuuleminen:

Rakennusvalvonta on varannut luvanhakijalle hallintolain tarkoittaman tilaisuuden selityksen antamiseen tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta. Hakija ei ole antanut asiassa vastinetta.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennushanke sijoittuu alueelle, jossa ei ole rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista asemakaavaa. Alueella on voimassa Luvian keskustan osayleiskaava (vahvistettu 11.12.2013, voimaantulo 16.8.2016), jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi AP alueeksi.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 442-410-4-6 ja 442-410-5-156.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

■■■■ ovat valituksessaan esittäneet, että talousrakennuksen pohjoispään "katos" ja asuinrakennuksen yhteydessä oleva autokatoksena toiminut katos ovat luvattomia ja liian lähelle naapurikiinteistöjen rajoja rakennettuja, ei nyt rakennettavia. Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistön omistajaa purkamaan luvattomat katokset. Kiinteistön omistaja on ollut yhteydessä rakennusvalvontaan ja halunnut hoitaa luvattomien katosten lupasian kuntoon ja rakennusvalvonta on tehtäviensä mukaisesti ohjeistanut asiassa. Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt rakentamislupahakemuksen, joka koskee muun muassa näiden nimenomaisten katosten rakentamista ja muuttamista määräysten mukaisiksi. Lupaharkinnan kannalta ei ole merkityksellistä, onko lupapäätökseen erikseen kirjattu katosten olevan luvattomia, jos katokset ovat rakentamismääräysten mukaisia ja luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Talousrakennuksen pohjoispäädyn autosuoja muodostaa kerrosalaan laskettavaa tilaa vaadittujen palo-osastointien vuoksi. Paloturvallisuusmääräyksistä ei voida poiketa. Rakennushankkeen pääsuunnittelija on toimittanut rakennusvalvontaan rakennusoikeuslaskelman, jonka mukaan rakennusoikeus ei ylity. Pääsuunnittelija on ilmoittanut, että tilat on tarkemittattu rakennusoikeuslaskelmaa varten.

Tilanteessa, jossa rakennuspaikan kokonaiskerrosala olisi laskettu virheellisesti ja se ylittyisi vähäisesti (enintään 8-10 %), voitaisiin poikkeamaa kuitenkin pitää perusteltuna (RakL 59 §), koska autosuojan palo-osastointi saataisiin tällöin toteutettua määräysten mukaisesti ja rakennusoikeuden ylitys olisi luonteeltaan vähäinen.

Oikaisuvaatimuksen väitteeseen, jonka mukaan rakennustarkastaja olisi jättänyt rakentamislain ja rakennusjärjestyksen säädöksiä huomioimatta, rakennustarkastaja toteaa, että suunniteltu rakentaminen on säädösten ja määräysten mukaista.

Laajennushanke sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle ja RakL 45 § sijoittamisen edellytykset täyttyvät. Rakennuspaikka on kooltaan riittävän suuri, eikä siellä ole tulvan, sortuman tmv. vaaraa.

Suunnitellut laajennukset ovat riittävän etäällä naapurin rajasta (asemapiirroksen mukaan n. 5 m) ja poikkeavaan sijoitukseen on saatu pohjoispuolen naapurin kirjallinen suostumus. Laajennukset ovat materiaaleiltaan ja väreiltään maisemaan sopivia ja sopivat rakennettuun ympäristöön ja olevaan rakennuskantaan.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva käyttökelpoinen kulkutie.

Rakentamislupa on kirjattu ehto, jonka mukaan rakennuspaikan liikennejärjestelyt tulee suunnitella niin, ettei aiheuteta vaaraa tai haittaa alueen asukkaille tai ympäristölle. Lisäksi päätöksessä on edellytetty, että piha-alue ja rasi-tietien alue tulee jäsenellä niin, että ne ovat helposti erotettavissa toisistaan. Kiinteistön vedensaanti on järjestetty ja jätevesien ja hulevesien hallinta on suunniteltu määräysten mukaisiksi (ympäristönsuojeluviranomaisen ja

vesilaitoksen puoltavat lausunnot). Jätevesien ja hulevesien osalta lupapäätökseen on lisäksi kirjattu lupaehdot :

- Rakennuksen kattovedet, pesukatoksen pesuvedet sekä tontin/rakennuspaikan pintavedet tulee johtaa siten ettei niistä aiheudu haittaa naapurille eikä yleiselle alueelle.
- Rakennustyö tulee suorittaa muiden viranomaisten (ympäristönsuojelu, vesilaitos) lausuntojen mukaisesti. Pesupaikan vedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin Eurajoen ympäristönsuojelumääräysten § 8 mukaisesti. Kunnan viemäri ei saa tukkeentua pesukatoksesta tulevasta kiintoaineesta.

Rakentaminen ei aiheuta naapurille haittaa eikä vaikeuta naapurin rakentamista, sillä rakennushanke on suunniteltu riittävän etäälle naapurin rajasta. Katoslaajennus antaa osaltaan suojaa ja rauhoittaa näkymää naapurin piha-alueelle. Rakentaminen sopii maisemaan, eikä vaikeuta kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Rakentaminen ei myöskään aiheuta haittaa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Kyseinen rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella ja palvelee edelleen asuinrakentamista, eikä sitä olla muuttamassa teollisuutta palvelevaksi. Luvanhakija on yksityinen elinkeinonharjoittaja, jolla on kaivinkoneurakointiyritys. Rakennuspaikalla säilytetään yrityksen yksittäistä konekalustoa, eikä esimerkiksi myytäviä maa-aineksia. Rakentamisluvan kannalta ei ole merkitystä kenen nimissä kiinteistöllä olevat ajoneuvot ovat.

███ esittävät oikaisuvaatimuksessaan päätöksen hylkäämistä sen perusteella, että pesukatoslaajennus on yritystoimintaa.

Rakentamislupaa on hakenut kiinteistön omistaja, ei yritys.

Suunniteltu talousrakennuksen laajennus pesukatoksella ei hakemuksen mukaan tule olemaan yritystoimintaa, siellä ei esimerkiksi voi pesettää autojaan maksua vastaan, vaan kiinteistön omistaja pesettää omistamiaan ajoneuvoja. Suunnittelun pesukatoksen jätevedet ohjataan hallitusti jätevesijärjestelmään, eivätkä ne pääse maastoon.

Rakennusjärjestyksen määräys 25 § koskee tavaroiden, koneiden ja ajoneuvojen säilyttämistä kiinteistöillä. Ympäristöä häiritsevää tai rumentavaa tavaraa, materiaalia, koneita tai laitteita ei saa pitkäaikaisesti säilyttää tai käyttää kiinteistöillä. Ulkovarastointialueet tulee pitää siistissä kunnossa ja tarvittaessa alueet tulee aidata. Rakentamislain 140 § mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa ettei se mm. aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakentamislain 143 § mukaan rakennuksen omistajan on osaltaan järjestettävä ulkona tapahtuva varastointi niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta. Kyseinen rakennuspaikka ei poikkea haja-asutusalueelle tavanomaisesta pihapiiristä. Piha-alueella on normaalin asumiseen liittyvän tavaran lisäksi varastoituna

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

kaivinkoneurakoitsijan käytössä olevia ajoneuvoja ja laitteita, mutta ne ovat järjestyksessä eikä piha-alueella ole varastoituna esimerkiksi jätekasoja tai muuta ympäristöä rumentavaa tavaraa.

Rakennuspaikka ei erotu maisemassa eikä se esimerkiksi näy yleiselle tielle tai alueelle. Suunnitellut katokset suojaavat osaltaan niin omaa kuin naapurinkin pihapiiriä.

Rakennustarkastajan lupavalmistelun yhteydessä tekemän tarkastelun ja rakennushankkeen pääsuunnittelijan antaman rakennusoikeuslaskelman mukaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

Toisin kuin valituksessa vaaditaan, rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu kieltää kenenkään elinkeinonharjoittamista.

Myöskään oikaisuvaatimuksessa esitetyn melun, autojen tyhjäkäynnin, ympäristörikosten tai muun toiminnan aiheuttaman ympäristöhäiriön arviointi ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää tutkia oikaisuvaatimuksen.

Ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää rakennustarkastajan päätöksen. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, eikä se ole muutoinkaan lainvastainen.

Päätös

Hyväksyttiin

Ympltk 01.09.2026
108/10.03.00.01/2026

Ympäristölautakunnan päätöksestä (07.04.2026 § 19) on valitettu Turun hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa viimeistään 27.8.2026.

1. Antamaan lausunnon, jossa viranomainen

- lausuu lautakunnan toimivallasta oikeisuvaatimuksen käsittelyssä

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

2. toimittamaan asiakirjoihin

- lupahakemuksen liitteineen
- ajan tasalla olevan rakennuslupa- ja poikkeuslupatilannekartan alueelta
- kartan, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat tai hallitsevat kiinteistöt
- rakennusjärjestyksen
- alueen yleiskaavan
- päätöksentekohetkellä voimassa olleen hallintosäännön
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3. luetteloimaan toimittamansa asiakirjat.

Turun hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Lausunnon antoon on pyydetty ja saatu lisää aikaa siten, että lausunto tulee antaa 4.9.2026 mennessä.

Valitusasiakirjat esityslistan liitteenä.

Valituksessaan ■■■■■ vaativat, että Eurajoen rakennusvalvonnan 4.2.2026 antama lupapäätös rakentamislupa-asiassa kumotaan. Lisäksi he *“vaativat, että heidän asiamies- ja oikeudenkäyntikulut korvataan täysimääräisesti, myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti, korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen korko laskettuna kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden tuomion antopäivästä lukien.”*

■■■ ja ■■■■■ esittävät asiamiehensä lakimies ■■■■■ laatimassa valituksessa mm, että:

- 1) Asia koskee ■■■■■ hakemaa ja kunnan viranoamisen myöntämää rakennuslupaa
- 2) rakennuslupamenettelyyn on liittynyt useita olennaisia epäselvyyksiä ja ristiriitaisuuksia, kuten:
 - a) rakennuslupa on haettu ainoastaan yhdelle kiinteistölle, mutta lupa on tosiasiallisesti myönnetty myös toiselle hakemuksessa mainitsemattomalle kiinteistölle
 - b) rakennuslupaa on haettu ja myönnetty rakentamis- ja laajentamistoimille, vaikka tosiasiasa kyse kahdesta jo ennestään laittomasti rakennetusta rakennelmasta skeä yhdestä uudesta rakennettavasta (pesukatos)

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

- c) valittajia on tiedotettu ainoastaan kahdesta rakennuskohteesta, mutta lupapäätöksessä on myönnetty lupa kolmen eri rakennuskohteen rakentamiselle*
- d) rakennuslupaa on tosiasiallisesti haettu Hakijan liiketoimintaa palvelevien rakenelmien rakentamiseen (ja jo laittomasti rakennetuille osille), eikä osayleiskaavaan merkitylle pientaloalueelle soveltuvaan tarkoitukseen*
- e) kunnan viranomainen on päätöksenteossaan ja antamissaan perusteluissa sekoittanut Hakijan yksityishenkilönä sekä tämän elinkeinonharjoittajana ja osittain käsitellyt asiaa ikään kuin hakijana olisivat sekä Hakija että tämän Yritys samanaikaisesti*
- 3) *Valittajien käsityksen mukaan asiassa on tapahtunut menettelyvirhe edellä kohdassa 2) esitettyjen viranomaisen rakennuslupamenettelyssä tapahtuneiden virheiden ja epäjohtonmukaisuuksien perusteella*
- 4) *Lisäksi valittajat katsovat, ettei rakennuslupaa olisi tullut myöntää myöskään seuraavista syistä;*
 - a. rakennelmien käyttötarkoitus ei vastaa osayleiskaavassa alueelle osoitettua käyttötarkoitusta (pienaloalue) ja kyseisellä rakentamisella vaikeutettaisiin myös yleiskaavan toteutumista*
 - b. rakennuspaikka sijaitsee maisemallisesti arvokkaan alueen välittömässä läheisyydessä, ja rakennelmien käyttötarkoitus skeä toteutus heikentävät merkittävästi ympäristön maisemallisia arvoja ja alueen yleisilmettä*
 - c. rakennusluvan mukaisten rakennelmien rakentaminen (tai purkamatta jättäminen) ylittää kyseenä olevien kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeuden määrän ja*
 - d. rakentamislain 43 §:n, ja erityisesti 29 §:n ja 45 §:n mukaiset edellytykset eivät täyty.”*

Ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Lautakunnan toimivallasta oikaisuvaatimuksen käsittelyssä ympäristölautakunta lausuu seuraavaa:

Rakentamislupapäätöksestä tehty oikaisuvaatimus on viety ympäristölautakunnan ratkaistavaksi. Tulkintaan toimivaltaisesta viranomaisesta on sovellettu Kuntaliiton muutoksenhakuoppaan 2025 ohjeita oikaisuvaatimuksen käsittelystä (8.2.2. oikaisuvaatimus vai hallintovalitus, s. 156-157) sekä kunnan päätöksentekohetkellä voimassa ollutta hallintosääntöä, jonka mukaan ympäristölautakunnan toimivaltaan kuuluu rakentamislain mukaisen

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

oikaisuvaatimuksen käsittely. Oikeuskäytäntöä oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei ole ollut vielä päätöksentekohetkellä 7.4.2026.

Tehdystä valituksesta ympäristölautakunta lausuu seuraavaa:

Ympäristölautakunta viittaa aiemmassa päätöksessään (7.4.2026 § 19) annettuun rakennustarkastajan selvitykseen asiasta ja sen perusteluihin.

Rakentamislupa on haettu rakennusvalvonnan sähköisen lupasoiointipalvelu Lupapisteen kautta. Lupahakemukseen ei ole kirjattu kahta kiinteistöä rakennuspaikaksi, vaan ne on kirjattu rakentamislupapäätökseen. Lupapiste-järjestelmään kirjataan pääasiallinen rakennuspaikka, eikä ohjelmisto mahdollista toisen kiinteistötunnuksen lisäämistä rakennuspaikan tietoihin. Asemapiirroksessa suunnittelija on esittänyt rakennuspaikan ja molempien kiinteistöjen rajat. Asemapiirros on annettu valittajan tietoon naapurin kuulemiskirjeessä ja lisäksi valittaja on 22.12.2025 käynyt rakennusvalvonnassa tutustumassa vireillä oleviin asiakirjoihin.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sitovaa tonttijakoa.

Rakennuspaikka voi haja-asutusalueelle tyypilliseen tapaan muodostua useammasta kiinteistöstä. Rakennukset sijoittuvat pääosin kiinteistölle 442-410-4-6 ja piha-alue sekä talousrakennus vähäisiltä osin kiinteistölle 442-410-5-156.

Suunniteltu laajennusosa (pesukatos) sijoittuu osin kiinteistölle 5:156.

Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistönomistajaa purkamaan luvatta rakennetut katokset, joihin valittaja valituksessaan viittaa. Kiistatonta on, että nämä kaksi katosta on rakennettu ilman asianmukaista lupaa ja naapurin suostumusta. Rakennusvalvonta ei voi kehottaa eikä velvoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvää hakemaan lupaa, mutta rakennusvalvonnan perustehtäviin kuuluu rakentamisen yleinen neuvonta ja rakentamisen ohjaus. Rakennusvalvonta voi ohjeistaa hakemaan hankkeelle tarvittavat luvat, jotta rakennettu tilanne saadaan laillistettua. Jos luvanmyöntämisen edellytykset täyttyvät, lupa voidaan myöntää. Annetun kehotuksen jälkeen kiinteistön omistaja on jättänyt asianmukaisesti lupahakemuksen ja pyytänyt kehotuksessa annettuun määräaikaan myös lisääaikaa, kun lupapäätöksestä on sittemmin valitettu.

Talousrakennuksen pohjoispäätyyn luvatta rakennettu katos on tällä hetkellä rakennettu liian lähelle naapurin (442-410-5-177) rajaa. Hakemuksen mukaan katos tullaan muuttamaan niin, että etäisyys naapurin rajaan on 5 metriä. Paloturvallisuutta koskevien määräysten vuoksi katosta joudutaan myös muuttamaan niin, että katoksen määritelmä ei enää täyty, jolloin suunniteltu autosuoja muodostaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Kiinteistön pohjoispuolella

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

oleva naapuri on antanut suostumuksensa katosten sijoittumiselle 5 metriä lähemmäs yhteistä rajaa.

Toisin kun valituksessa esitetään, hankkeen pääsuunnittelija on päivittänyt suunnitelmat siten, että valituksessakin mainittu paloturvallisuus ja etäisyys naapurin rajaan on huomioitu ja luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Hakija on kirjannut lupahakemukseen "Tontin talousrakennukseen rakennetaan pohjoispäähän autotalli sekä eteläpäähän pesukatos." Lisäksi asemapiirroksessa on esitetty asuinrakennuksen yhteyteen rakennettu katos.

Luvanhakijan pyynnöstä rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen. Rakennusvalvonnan käytäntöjen mukaisesti naapurinkuulemisessa lähetetään naapurille saatekirje, jossa kuvataan haettavaa toimenpidettä ja ilmoitetaan, että hakemusasiakirjat ovat nähtävillä rakennusvalvonnassa ja niihin voi tulla tutustumaan. Lisäksi on lähetetty otteet hakemuksesta ja sen liitteenä olevista asema- ja julkisivupiirroksista.

Valittajalle on naapurin kuulemisen yhteydessä toimitettu ote hakemuksesta ja asemapiirroksista, josta suunnitellut katokset (talousrakennuksen sekä asuinrakennuksen yhteydessä olevat/tulevat) käyvät ilmi. Saatekirjeeseen on lyhyesti kirjoitettu hankkeen kuvaus lupahakemuksesta.

Valittaja on lisäksi rakentamislupavaiheen

naapurinhuomautuksessaan tuonut esille seuraavaa:

"Asuinrakennuksen yhteydessä olevasta katoksesta (KATOS 2) ei ole mainintaa lupa-asiakirjoissa, vaikka se on rakennettu luvatta ennen vuotta 2025. Katos toimii autokatoksena, joka Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksessä luokitellaan palovaaralliseksi katokseksi, jonka tulee olla vähintään neljä metriä rajasta, ellei noudateta palon leviämisen estämismääräyksiä. Nyt etäisyys on asemapiirroksen mukaan 2,9 m ja etäisyys naapurin rakennuksesta n. 4,2 m. "

Hakija on täydentänyt asuinrakennuksen yhteydessä olevan katoksen julkisivupiirustuksen hakemukseen vasta naapurinkuulemisen yhteydessä tulleen naapurinhuomautuksen jälkeen.

Hakija on 22.12.2025 käynyt rakennusvalvonnassa tutustumassa hakemusasiakirjoihin.

Naapuri on edellä esitetyn perusteella ja ottaen huomioon, että katos on jo rakennettu, ollut tietoinen myös asuinrakennuksen yhteyteen rakennetusta katoksesta, vaikkei sitä ole mainittu hakemuksen "hankkeen kuvaus"-tekstissä, eikä naapurinkuulemisen yhteydessä laaditussa saatekirjeessä.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 19

07.04.2026
01.09.2026

Valittajien mukaan lupaa ei olisi tullut myöntää yleiskaavan vastaisena ja maisemallisia arvoja ja alueen yleisilmettä heikentävänä. Valittajan mukaan myös kokonaisrakennusoikeus ylittyisi.

Pääsuunnittelijan laatiman rakennusoikeuslaskelman mukaan rakennuspaikan käytetty kerrosala on yhteensä 350 m² muodostuen seuraavasti:

- Asuinrakennuksen kerrosala 166 m²
- Talousrakennus 137 m², laajennuksen jälkeen 184 m²

Katos ei muodosta kerrosalaa kun sen seinäpinta-alasta 30 % on ulkoilmaan avointa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus (353 m²) ei tällöin ylitä.

Rakentamisluvan mukaiset katokset ovat materiaaleiltaan ja ulkoasultaan ympäristön rakennuskantaan soveltuvia, eivätkä erotu maisemassa. Talousrakennukseen suunnitellut katokset antavat osaltaan suojaa ja rauhoittaa näkymää naapurin piha-alueelle.

Ympäristölautakunta katsoo, että päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, eikä ole muutoinkaan lainvastainen. Kunta on toiminut asiassa oikein ja valitus sekä vaatimus valittajien asiamies- ja oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä.

Lausunnon ohessa hallinto-oikeudelle toimitetaan 2.7.2026 päivätyssä lausuntopyynnössä kohdassa 2 tarkoitettu asiakirja-aineisto sekä kohdassa 3 tarkoitettu luettelo lausunnon liitteinä olevista asiakirjoista.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Leena Rantamäki
p. 044 431 2519
leena.rantamaki@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa asiassa edellä esitetyn selvityksen lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle. Lisäksi ympäristölautakunta esittää hallinto-oikeudelle valituksen hylkäämistä edellä esitetyn perusteiden.

Päätös

7**Ympäristölautakunnan talousarvio 2027 ja taloussuunnitelma 2027-2029**

Ympltk 01.09.2026

192/02.02.00/2026

Hallintokunnat tekevät suunnitelmaesityksen jokaiselle hallinnassaan olevalle palvelualueelle.

Ympäristölautakunnan suunnitelmaesitys koostuu neljästä osasta:

1. Käyttösuunnitelmaesitys vuodelle 2027
2. Suunnitelmaesityksen tekstiosa vuosille 2027-2029
3. Investointiohjelmaesitys vuosille 2027-2029
4. Riskien hallinnan arviointi vuodelle 2027

Henkilöstö- ja koulutussuunnitelma laaditaan keskitetysti henkilöstöhallinnon toimesta.

Ympäristölautakunnan talousarvioesitys perustuu Eurajoen kunnanhallituksen 9.6.2026 antamaan ohjeeseen talousarvion laadinnasta. Vuoden 2027 laaditaan siten, että palvelutaso pystytään säilyttämään hyväksytyn kuntastrategian mukaisesti. Henkilöstön palkkakulujen osalta huomioidaan sopimuksen mukaiset korotukset.

Rakentamista ohjaava lainsäädäntö on uudistunut ja näitä muutoksia on mahdollisuuksien mukaan pyritty ennakoimaan talousarvion laadinnassa. Lupamäärän odotetaan vähentyvän, mutta vaikutus rakennusvalvonnan maksutuottoihin on vaikeasti ennakoitavissa, sillä laskutus perustuu hankekohtaisiin voimassa olevan taksan mukaisiin maksuihin.

Valtiovarainministeriön digitalisaation edistämishankkeet toivat kunnille uusia tehtäviä ja vaikuttavat osaltaan myös ympäristölautakunnan alaisiin tehtäviin. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja rakentamislaki velvoittavat kuntia ilmoittamaan rakennetun ympäristön (alueidenkäyttö ja rakentaminen) tietoja valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Uusi järjestelmä tulee ottaa käyttöön viimeistään 1.1.2029. Käyttöönotto edellyttää kunnan rakennusrekisteritietojen suunnitelmallista läpikäymistä ja aineiston laadunparannusta yhteistyössä ohjelmistotoimittajan kanssa ennen kuin palvelua voidaan ottaa käyttöön.

Käyttösuunnitelmaan sisältyy seuraavia muutoksia vuoteen 2026 vertailtuna:

Nykyisiä käytössä olevia ohjelmistoja tulee kehittää ja rakentaa rajapintayhteyksiä uusiin keskitettyihin tietojärjestelmiin. Koko kuntarekisteriä koskevat päivitystarpeet on esitetty huomioitavaksi kunnan IT-budjetissa ja rakennusvalvonnan käyttämien järjestelmien

(Kuntanet 7 Rakennusvalvonta ja Lupapiste) päivityksiin varataan yhteensä 13 000 euroa.

Rakennusrekisterin laadun parantamiseen tähtäävä hanke on käynnissä. Työn eteenpäin viemiseksi varataan rakennusvalvonnan vuosikustannuksiin 24 000 euroa. (v. 2026, 24 000 euroa), jakautuen niin, että tarvittavaan henkilöresurssiin varataan 20 000 euroa ja ohjelmistotoimittajalta ostettaviin palveluihin 4 000 euroa.

Ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon osalta määrärahat pysyvät muutoin vuoden 2026 tasolla, mutta ympäristönsuojelun ICT-ohjelmistokuluihin esitetään varattavaksi 10 000 euroa sähköisen asiointipalvelun hankintaan.

Kunnanvaltuusto on päättänyt Eurajoen kunnan liittymisestä HINKU-verkostoon. HINKU-hankkeen (10500) toteuttamista varten varataan ympäristönsuojelun vuosikustannuksiin 21 600 euroa (v. 2026, 20 600 euroa). Hankkeen määrärahoihin sisältyy mm. HINKU-työryhmän työskentelystä aiheutuvat kulut, asiantuntijapalveluista aiheutuvat kulut sekä hankkeen toteuttamiseen ja kunnan päästövähennystavoitteiden edistämiseen liittyvät mahdolliset kulut.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevan talousarvioehdotuksen vuodelle 2027 ja taloussuunnitelman vuosille 2027-2029.

Päätös

8

Määrärahojen seuranta ja raportointi

Ympltk 01.09.2026

9/02.02.02/2026

Vuoden 2026 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan jokaisella lautakunnalla on velvollisuus seurata talousarviomäärärahojensa riittävyyttä ja sopeuttaa toimintansa niin, että määrärahat riittävät.

Lautakunnalle tuodaan määrärahojen toteumaraportti joka kuukaudelta.

Raportti esityslistan oheismateriaalina.

Päätösehdotus

Merkitään ympäristölautakunnan tietoon saatetuksi.

Päätös

9

Ilmoitusasiat

Ympltk 01.09.2026

Ympäristöinsinöörin viranhaltijapäätös:

Päätös käytöstä poistetun öljysäiliön jättämisestä maahan,
17.8.2026 § 6

Myönnettyt luvat 11-26.8.2026

Päätösehdotus

Merkitään ympäristölautakunnan tietoon saatetuksi.

Päätös
