Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00228

Ympltk 2.11.2026 § 79
268/10.03.00.02/2026

Hakija: [redacted]

Rakennuspaikka: 442-403-1-218

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 säädetyt 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.”

<u>Hankkeen arviointi:</u>
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 2005 ja se on loppukatselmoitu 17.10.2008. Rakennukseen tulee vesi kunnan vesijohtoverkosta. Pätevä pääsuunnittelija on toimittanut kirjallisen lausuntonsa, jossa vahvistaa, että kyseinen rakennus täyttää asuinrakennukselle säädetyt 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, lähellä (alle 200m:n etäisyydellä) on kaavassa osoitettu vakituiselle asumiselle kaksi rakennuspaikkaa (AP) ja niiden lisäksi on vielä yksi poikkeamisluvan kautta vakituisessa asuinkäytössä oleva rakennus. 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

LVV

Päätös

Hyväksyttiin
