

Poikkeamislupahakemus 20-158-POI

307/10.03.00/2020

Ympltk § 65

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka: 442-407-2-180Hanke:
Omakotitalon laajentaminenHakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan RA-3/S - kaavamerkinän alueella, ja sillä on yksi kaavan mukainen rakennuspaikka.

Ranta-alueiden osayleiskaavan RA-3 - alueen kaavamääräys: "RANTA-ASEMAKAAVAN MUKAINEN LOMA-ASUNTOALUE, Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennusoikeus, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla määräytyvät ranta-asemakaavan mukaan."

Ranta-alueiden osayleiskaavan /S - alueen kaavamääräys: "KULTTUURIHISTORIALLISTI ARVOKAS ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN, Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksien tai rakennelmien kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemaan ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

Rakennuspaikka sijaitsee myös Luvian Pohjarannan rantakaavan RA-2 - alueella. RA-2-alueesta määrätään kaavassa seuraavaa: "Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m².

Poikkeamislupaa haetaan rantakaavan määräyksestä, että rakennusoikeus on 100 m². Vanhat olemassa olevat rakennukset ovat yhteensä 332,5 k-m². Poikkeamista haetaan, jotta päärakennusta saataisiin laajentaa 32,5 k-m² ja lisäksi rakentaa purettavaa puuliterirakennusta korvaamaan uusi 20 k-m²:n puuliiteri.

Hakijan perustelut:

Hakija on selostanut poikkeuksista: "Vanhaa päärakennusta

laajennetaan (nyk. pinta-ala: 97 m² (rak.tark. korjaus: 99 m²), laajennus 33 m²). Päiväranta on vanha, 1800-luvulta peräisin oleva torppa, jonka nykyinen rakennuskannan määrä on yht. 314 m² (rak.tark. korjaus: 332,5 m²). Lisäksi tilalla on ollut nk. vanha rivi (noin 100 m²). Ks. yst. erillinen selostus liitteenä (Päiväranta-tilan rakennuskanta: kopiot kirjasta Lasse Wahlroos: Luvian rannikon asutushistoriasta 1700-1950, Päiväranta-tilaa koskevat sivut 279-282).

Hakija on kirjannut perusteluiksi hakemukseensa, että "Haluamme remontoida Päivärannan vastaamaan tämän päivän vaatimustasoa (pesutilat, jätevesijärjestelmät). Tavoitteenamme on remontoida vanha kalastajatalo vanhaa kunnioittaen. Haluamme kunnostuksessa noudattaa vanhaa ja perinteistä rakennustapaa niin pitkälle kuin mahdollista. Tarkoituksena on myös kunnostaa piha muistuttamaan vanhaa pihapiiriä mahdollisimman paljon (ks. yst. liitteenä olevat piirroukset kirjasta Lasse Wahlroos: Luvian rannikon asutushistoriasta 1700-1950). Tavoitteenamme kunnostaa Päiväranta, jotta voimme asettua sinne asumaan eläkepäivinäme."

Kuuleminen:

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

Lausunnot:

Satakunnan Museo: "Eurajoen rakennusvalvonta on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa koskien Niemenkylässä Pudantie 134:ssä sijaitsevan Päivärannan tilan poikkeamishakemuksesta. Poikkeaminen koskee päärakennuksen laajennusta ja uuden puuvajan rakentamista kiinteistölle. Kohde on suojeltu Luvian ranta-alueiden osayleiskaavassa merkinnällä RA-3/s: "RANTA-ASEMAKAAVAN MUKAINEN LOMA-ASUNTOALUE: Luku merkinnän RA3 alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennusoikeus, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla määräytyvät rantaasemakaavan mukaan." "KULTTUURIHISTORIALLISTI ARVOKAS ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN: Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten tai rakennelmien kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen." Päivärannan kalastajatalolla on ollut asutusta 1850-luvulta lähtien ja oletettavasti rakennukset ovat samalta ajalta. Päärakennuksessa on tehty jonkin verran muutoksia. Ikkunat on uusittu oletettavasti 1900-luvun alkupuolella ja kuisti on rakennettu uudelleen

alkuperäistä selvästi suurempana. Muilta osin rakennuksen alkuperäiset piirteet ovat melko hyvin säilyneet. Suunnitelmana on rakentaa päärakennuksen itäpään jatkeeksi laajennusosa, johon sijoitetaan makuuhuone ja kylpyhuone/WC-tila. Suunnitelmissa on myös saumapeltikatteen, perustusten ja ikkunoiden uusiminen kokonaan. Julkisivuväritys on tarkoitus muuttaa punaisesta vaalean harmaaksi. Suunnitelmana on myös rakentaa uusi puuvaja ja purkaa 2000-luvulla rakennettu puuvaja. Satakunnan Museo katsoo, että päärakennuksen laajennus on mahdollista toteuttaa kiinteistön pääpiirteissään suunnitellusti kulttuurihistoriallisten arvojen vaarantumatta tai heikentymättä. Laajennuksen yhteydessä mahdollisesti kokonaan uusittava vesikate tulee tehdä edelleen konesaumapeltikatteenä. Rakennuksen mittasuhteiden vuoksi kattorakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että vältetään ylimääräisiltä korotuksilta ja räystään paksuus säilyy mahdollisimman ohuena. Rakennus vaikuttaa ryhdikkäältä eikä suunnitelmien mukainen alkuperäisten perustusten korvaaminen uudella harkkoperustuksella ole perusteltua. Ryömintätilan tuuletusta saadaan parannettua alentamalla ja muokkaamalla rakennuksen ulkopuolista maanpintaa sekä lisäämällä tarvittaessa tuuletusaukkoja kivijalkaan. Rakennusrungon ikkunat eivät ole alkuperäisiä, mutta nykyisilläänkin on jo ikää kymmeniä vuosia. Tämän kerroksellisuuden vuoksi museo katsoo, että nykyiset ikkunat vuorilautoineen tulee säilyttää ja laajennusosan uudet ikkunat toteuttaa samalla mallilla. Ulkoverhouksen kunnostaminen on suositeltavaa uusimisen sijaan. Julkisivuväritys voidaan muuttaa punaisesta vaalean harmaaksi. Kokovalkoisen listoituksen ja ikkunoiden sijaan on suositeltavaa käyttää esimerkiksi olemassa olevan mallin mukaan ikkunakarmeissa tai -listoissa tummempaa tehosteväriä. Uusi puuvaja voidaan rakentaa suunnitellusti Pudantien varressa olevan aitan läheisyyteen. Tarkempia suunnitelmia puuvajalle ei ole esitetty. Julkisivut tulee tehdä pystyrimalaudoitettuna ja punamullalla maalattuna. Vajan korkeuden, kattokulman ja katemateriaalin tulee vastata viereistä aittaa.

Varsinais-Suomen ely-keskus katsoi, että Satakunnan museon lausunto on riittävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeen arviointi:

Rantakaavan osalta haetaan poikkeamista rakennusoikeuden määrästä. Aikoinaan kaavoituksessa ei ole huomioitu, että rakennuspaikka on vanha kalastajatila, joka on ollut vakituinen asuinpaikka monine rakennuksineen. Osoitettu rakennusoikeus on huomattavasti pienempi kuin kuinka paljon olemassa olevat todella vanhat rakennukset kerrosalaa muodostavat.

Rakennuspaikka ei sijoitu rantaan ja poikkeamislupahakemuksen aiheena oleva laajennus ja puuvaja ovat verrattain pieniä kerrosalaltaan verrattuna jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Hanke ei vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska rakennuspaikka on vanha ja rakennuskanta on jo merkittävä suojelumerkintöineen. Poikkeamisluvan hakijat ovat hakemuksessaan kertoneet haluavansa toteuttaa hankkeen mukaiset työt kunnioittaen vanhaa ja noudattaen vanhaa ja perinteistä rakennustapaa niin pitkälle kuin mahdollista. Museon taholta on saatavissa neuvontaa, jotta hanke saadaan toteutettua niin, että arvokas kokonaisuus säilyy ja päärakennuksen arvokas kerroksellisuus säilyy vaikka tiloja nykyaikaistetaan ja tehdään laajennus. Siksi katsotaan tärkeäksi noudattaa Satakunnan Museon antamaa lausuntoa. Poikkeaminen edesauttaisi suojellun kohteen säilymistä, kun kohde palautuisi ahkerampaan käyttöön. Rakennuksen vaatimukset määritellään rakennusluvassa.

Hakemusasiakirjat nähtävissä kokouksessa.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja
Leena Penttilä
p. 044 431 2519
leena.penttila@eurajoki.fi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta puoltaa poikkeamislupahakemusta, sillä se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

Poikkeamisluvan ehtona ympäristölautakunta ehdottaa Satakunnan Museon lausunnon noudattamista mikäli museo ei ole myötämielinen rakennuslupavaiheessa mahdollisesti esitettäviin vaihtoehtoihin ratkaisuihin.

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hankkeelle haettava säädetyssä järjestyksessä rakennuslupa.

Perustelut

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rakennuspaikka on olemassa oleva ja kaavan mukaista suojelua saadaan edesautettua poikkeamislupapäätöksen kautta ja kiinteistön jätevesien käsittely toteutetaan lain vaatimusten mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 72 §, 171 §

Poikkeamisen ratkaisee kunnanhallitus (MRL 171 §, Eurajoen kunnan hallintosääntö 22 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
