

Poikkeamislupa/ Purolan Koukkusaari 4:116 (LP-624-2025-00004)

Valjaos 09.04.2025 § 17
47/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Rannikon ja saariston osayleiskaavan (vahv. 2.8.2000) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-416-4-116. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Hinkabölen kylässä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Kiinteistö on alueen käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa sijoittaa rakentamista lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostelmien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Hakija haluaa rakentaa kiinteistölle kerrosaltaan 35 m² rakennuksen. Rakennuksen käyttötarkoitusta ei ole hakemuksessa mainittu, mutta käytyjen keskustelujen perusteella kyseessä on loma-asuinrakennus. Asemapiirustus on liitteenä.

Poikkeamisluvan myöntämisen myötä kiinteistölle syntyisi uusi loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka. Uuden rakennuspaikan muodostuminen ei ole poikkeamislupamenettelyllä mahdollista, vaan edellyttää kaavallista tarkastelua.

Hakemusta perustellaan sillä, että vuoden 2000 Rannikon ja saariston osayleiskaavan laadinnan yhteydessä olisi tapahtunut virhe, ja että kiinteistölle kuuluisi rakennuspaikka. Esitetty virhe ilmenee hakijan mukaan vuonna 1996 suoritettun maanmittaustoimituksen pöytäkirjasta. Hakemukseen on kirjattu perusteluksi:

”Yhteisen alueen Kirsviikin niemen kivilouhimo 878:1 jako on suoritettu v. 1996, toimitus nro 117631–5. (liite) Alue on tuolloin jaettu kolmeen osaan, joista vain kahdelle on kaavaan merkitty rakennuspaikka.

Toimituksen pöytäkirjassa kohdassa 5. on kuitenkin kirjattu, että riittävän suuri lomarakennusalue on tarkoituksenmukainen myös kolmannelle alueelle (Jakokartassa 878:1/3). Palstan pinta-ala on 7160 neliötä ja rantaviivaa 100 m. Alueella oli tuona ajankohtana lukuisia omistajia, joten kukaan ei asiaa tuolloin kaavaan edistänyt. Itse olin juuri leskeytynyt (perikunta) enkä ollut tietoinen, että ko. toimitukseen olisi erikseen pitänyt

tuoda esille pyyntö rakennuspaikan lisäämisestä. Tämän seurauksena alue päätyi valmisteilla olevaan kaavaan MU alueeksi.

Jakokirjassa lisäksi todetaan, että ko. alueelle (Jakokartassa 878:1/3) annetaan rantaviivaa 20 m yli omistusosuutensa, millä haluttiin varmistaa tuolloisen käytännön mukainen riittävän pitkä rantaviiva ja tarkoituksenmukainen lomarakennusalue.

Toivoisinkin että tuo maanomistajien yhdenvertainen, oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu nyt voitaisiin toteuttaa ja poiketa kaavasta, ja antaa rakennusmahdollisuus myös ko. alueelle jakopöytäkirjan mukaisesti.”

Vuoden 1996 maanmittaustoimituksen pöytäkirja ja kartta ovat oheismateriaalina.

Toimituksessa on jaettu kiinteistö kolmeen osaan, joista pienin on nyt kyseessä oleva kiinteistö 878:1/3, jakoperä.

Toimituspöytäkirjassa ei mainita hakemuksessa esitettyjä väitteitä liittyen rakennuspaikan mahdollisuuteen jakoperän osalta. Pöytäkirjan kohta 5, johon hakemuksen perusteluissa on viitattu:

”Toimitusmiehet totesivat, että koska yhteisen alueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4,645 ha, on siitä muodostettavissa osuuttaan erilleen pyytäneelle tilalle sekä kuudelle yhteen osuutensa hahuvalle tilalle tarkoituksenmukaisesti käytettävissä oleva ja nykyisen käytännön mukaan haja-asutukseen riittävän suuri lomarakennusalue. Jäljelle jääville pienille osakkaille voidaan edelleen jättää tarkoituksenmukaisen suuruinen yhteinen alue. ...”

Toimituksessa on siis katsottu, että palstoille 878:1/1 ja 878:1/2 on muodostettavissa tarkoituksenmukaisesti käytettävissä oleva lomarakennusalue, mutta nyt kyseessä olevalle palstalle 878:1/3 on muodostettavissa ainoastaan tarkoituksenmukaisen suuruinen yhteinen alue. Mahdollisesta rakennuspaikasta ei siis ole minkäänlaista mainintaa nyt kyseessä olevan kiinteistön osalta.

Lisäksi perusteluissa viitataan toimituspöytäkirjan kohtaan 10:

”... Kullekin osuudelle tulisi omistusosuutensa mukainen osuus rantaviivasta. ... Asianosaiset katsoivat, että jakoperäksi jäävälle alueelle olisi annettava rantaviivaa n. 20 m yli omistusosuutensa ja se vähentää muista osuuksista niiden osuuslukujen suhteessa sekä läsnäolevien osakkaiden välinen raja rannassa tarkistaa paikalla olevaan kallioon sopeutuvaksi. ...”

Pöytäkirjan mukaan siis palstalle 878:1/3 annettiin yhteisalueelle rantaviivaa 20 m yli omistusosuutensa, mutta mitenkään tällä seikalla ei pöytäkirjassa viitattu olevan yhteyttä mahdolliseen rakennuspaikkaan.

Vuoden 1996 maanmittaustoimituksen pöytäkirjassa ei missään kohdassa viitata millään lailla, että kyseessä olevalle kiinteistölle olisi ollut mahdollista muodostaa rakennuspaikkaa.

Rannikon ja saariston osayleiskaavan päivitystyö on käynnistetty, ja kaavoitustyössä on tarkasteltu mahdollisuutta perustaa uusi rakennuspaikka kyseessä olevalle kiinteistölle. Kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä on pyydetty hakemukseen lausunto, joka on liitteenä. Lausunnon mukaan uuden rakennuspaikan perustaminen ei ole mahdollista.

Lausunnon jättämisen jälkeen on kuitenkin sekä kunnan elinvoimapäällikön että kaavoitustyötä hoitavan Rambol Oy:n kaavakonsultin kanssa käyty runsaasti keskustelua uuden rakennuspaikan mahdollistamisesta, ja johtotulema on ollut, että uuden rakennuspaikan muodostuminen saattaa olla mahdollista. Varmaa päätöstä asiasta ei kuitenkaan ole mahdollista vielä tässä vaiheessa kaavoitustyötä tehdä, sillä kaavaprosessin edetessä mitoituserusteet saattavat muuttua ja mm. luontoselvityksistä saattaa nousta rajoittavia tekijöitä.

Kaavakonsultti on asiaan liittyen todennut muun muassa seuraavaa:

”Viestissä mainittu keskisaaren alue on kauppakirjan mukaan myyty jo vuonna 1920, mutta emätilatarkastelun kannalta oleellista on se, milloin alue on lohkottu omaksi tilakseen. Kuten maanomistajan lähettämistä asiakirjoista selviää, lohkominen on tehty vasta kaavan poikkileikkausajankohdan jälkeen eli vuonna 1962 ja (rekisteröity kahta vuotta myöhemmin). Näin ollen keskisaaren alue kuuluu samaan emätilaan Kirsviikin niemialueen kanssa. Kiinteistön 624-416-4-116 tilanne ei myöskään oleellisesti muuttuisi, vaikka keskisaaren alue tulkittaisiin omaksi emätilakseen.

Kun huomioidaan toteutuneet ja kaavaan merkityt rakennuspaikat, vuoden 1959 emätilalla on laskennallista rakennusoikeutta jäljellä 0,58 rakennuspaikkaa, joka on mahdollista pyöristää ylöspäin yhdeksi uudeksi rakennuspaikaksi. Koska emätila on jaettu poikkileikkausajankohdan (1959) jälkeen pienempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Kirsviikin niemessä laskennallista rakennusoikeutta on jäljellä

- kiinteistöllä 624-416-4-116 Kivikulma 0,17 rakennuspaikkaa,*
- kiinteistöllä 624-416-878-15 Kirsviikin niemen kivilouhimo 0 rakennuspaikkaa,*
- kiinteistöllä 624-416-4-153 Muurainsuo 0,54 rakennuspaikkaa ja*
- kiinteistöllä 624-416-4-181 Pohjansivu 0,15 rakennuspaikkaa.”*

Edellä mainituin perusteluin siis mahdollinen jäljellä oleva rakennuspaikka kohdistuisi kiinteistölle Muurainsuo, ei kiinteistölle Kivikulma.

Käytyjen keskustelujen perusteella voidaan kuitenkin todeta, että osayleiskaavan päivityksen myötä uuden rakennuspaikan muodostuminen saattaa olla mahdollista, mutta koska se on vielä hyvin epävarmaa ja kaavoittamiseen tarvittavia tietoja ei vielä kokonaisuudessaan ole saatavilla, ei poikkeamisluvan myöntämistä voi perustella tulevalla kaavapäivityksellä.

Kiinteistö on aiemmin ollut yhteisomisteinen, ja se on vuonna 2023 maanmittaustoimituksella lunastettu kokonaan hakijan omistukseen. Maanmittaustoimituksen pöytäkirja on oheismateriaalina. Pöytäkirjan mukaan maankäyttö ja kaavatilanne ovat vaikuttaneet lunastustoimitukseen ja siihen liittyviin kustannuksiin olennaisesti. Pöytäkirjassa mainitaan useaan otteeseen kiinteistön olevan kaavamääräysten mukaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla ei rakennusoikeutta ole, ja lunastustoimitus on tehty tämän tiedon pohjalta. Voidaan siis olettaa, että muun muassa kiinteistön arvo olisi arvioitu olennaisesti toisenlaiseksi, mikäli rakentamisen olisi voitu todeta olevan mahdollisesti mahdollista. Yhteisalueen muiden aiempien omistajien osalta tilanteen voitaisiin katsoa olevan varsin epäoikeudenmukainen, mikäli rakennusoikeutta nyt poikkeamisluvalla myönnettäisiin.

Naapurikiinteistöjen omistajat on kuultu RakL 64 §:n mukaisesti. Viidestä naapurista kaksi on jättänyt hankkeeseen liittyen huomautukset, joiden mukaan poikkeamislupaa ei tulisi myöntää. Huomautukset ovat oheismateriaalina.

RakL 57 §:n mukaan poikkeamista ei 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.

Voidaan katsoa, että poikkeamisluvan myöntäminen saattaisi aiheuttaa haittaa kaavoitulle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä mahdollisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

RakL 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan. Voidaan katsoa, että tälle hankkeelle ei ole erityistä syytä eli riittäviä perusteluja poikkeamisluvan myöntämiseksi.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää edellä esitetyin perusteluin, että poikkeamislupaa ei myönnetä. Hankkeen toteutumisen mahdollisuudet tutkitaan käynnissä olevalla kaavaprosessilla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn aikana (hallintolaki 28.1 kohta 5)