

## Poikkeamislupa/Itäkirkonkylä 1:178 (LP-624-2024-00137)

Valjaos 09.04.2025 § 14  
503/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Skitunäsin rantakaavan (vahv. 16.1.1981) määräyksistä.

Hakemus on jätetty vuonna 2024, joten se käsitellään MRL:n mukaisesti.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-404-1-178. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Itäkirkonkylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan ranta-asetuksen mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA-1).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Poikkeamista on suullisesti perusteltu sillä, että alueella on vastaavia poikkeamia myönnetty aiemminkin. Kirjallisia perusteluja ei hakemukseen ole kirjattu.

Hakija on suorittanut naapurien kuulemiset MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Poikkeamislupa-asiat tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Poikkeamislupa tulee olla perusteltu siten, että kyseessä olevalla rakennuspaikalla poikkeamiselle on erityinen syy, eikä samoja perusteluja tule voida soveltaa joka rakennuspaikalla. Poikkeamislupa-asioissa myös kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu on merkittävässä roolissa.

MRL 171 §: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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Pyhtäällä on aiemmin eri kaavojen alueilla myönnetty useita kaavasta poikkeavia käyttötarkoituksen muutoksia. Poikkeamia on myönnetty pääsääntöisesti alueille, jotka jo ennestään ovat muodostuneet seka-alueiksi pysyvän asumisen ja loma-asumisen suhteen. Mikäli alueelle on jo myönnetty vastaavia poikkeamislupia ja mikäli alue on jo edellä kuvatussa

kaltaista seka-aluetta, ei poikkeamisluvan epäämisen ole katsottu olevan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä suotavaa, vaikka MRL 171 §:n mukaiset poikkeamislupaedellytykset eivät muuten kaikilta osin täytyisikään.

Skitunäsin rantakaavan alueella kaikki rakennuspaikat ovat kaavamääräysten mukaan tarkoitettu loma-asumiseen. Ranta-asemakaava on jo melko vanha, mutta poikkeuksellisen hyvin toteutunut ja edelleen ajantasainen, joten sitä ei tule tulkita vanhentuneeksi. Kaava-alueella on loma-asumisen rakennuspaikkoja kappalemäärältään kaikkiaan 51, joista kahta lukuunottamatta jokainen on rakentunut loma-asuinpaikaksi.

Näin ollen alueen ei voida katsoa olevan seka-aluetta loma-asumisen ja vakituisen asumisen kesken. Yksittäiset, etäällä kyläkeskuksista ja palveluista sijaitsevat asuinrakennukset aiheuttavat mahdollisesti merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia kunnalle esimerkiksi koulukyytien tai terveystalveluiden järjestämiseksi.

Itäkirkonkylän ja koko Skitunäsin ranta-asemakaavan aluetta tarkasteltaessa alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu maankäyttöön liittyen toteutuu, kun noudatetaan ranta-asemakaavan määräyksiä.

Oikeuskäytännön mukaan poikkeamisen myöntämisen erityiseksi syyksi ei riitä, että kunnan alueella tai samalla kaava-alueella on myönnetty toinen poikkeaminen. Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tämän kaltainen poikkeaminen tulisi tarkastella kaavallisesti.

MRL 171 §:n mom. 1 mukaan poikkeamislupaa ei voida myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Hankkeen vaikutusten katsotaan olevan sellaiset, jotka edellyttävät kaavallista tarkastelua. Poikkeamislupaa ei myöskään voida myöntää, jollei sille ole esittää eristyistä syytä.

Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiseksi eivät täyty, eikä poikkeamisluvan myöntämiseksi nähdä olevan myöskään muita perusteluja.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL 116 §, 133 §, 171 §, 173 §, 174 §

Päätösehdotus

Edellä esitetyin peruseluin valvontajaosto päättää, ettei poikkeamislupaa myönnetä.

Päätös

Keskustelun kuluessa Jarmo Kulhelm ehdotti Martti Heikkilän kannattamana, että poikkeamislupa myönnetään sen perusteella, että Pyhtään alueella aiemminkin on myönnetty vastaavia lupia. Puheenjohtaja totesi, että asiasta oli äänestettävä. Ne jotka kannattava esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Jarmo Kulhelmin ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen seuraavasti JAA: 1 (Aksels), EI: 4 (Kulhelm, Metsola, Viinanen, Heikkilä). Puheenjohtaja totesi, että vastaehdotus oli tullut valvontajaoston päätökseksi. Rakennustarkastaja ja Aksels jättivät eriävän mielipiteen.

