

Poikkeamislupa/ Kiviniemi 1:245 (LP-624-2025-00024)

Valjaos 14.05.2025 § 21
127/10.03.00.02/2025

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 624-407-1-245. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Kiviniemen kylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaa Rannikon ja saariston osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Lisäksi halutaan purkaa vanha talousrakennus ja rakentaa tilalle uusi talousrakennus, jonka etäisyys rantaviivasta ei täytä kaavan määräämää vähimmäisetäisyysvaatimusta.

Hanketta perustellaan seuraavasti:

”Hanke poikkeaa alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakennuspaikan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä. Talousrakennus alittaa alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakennuksen rantaetäisyyttä koskevan etäisyysmääräyksen.

Käyttötarkoituspoikkeamisen perusteena hakija esittää ensisijaista tarkoitusta muuttaa asumaan Pyhtään kuntaan. Rakennuspaikalle rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus on suunniteltu tätä mahdollisuutta ajatellen. Rakennus täyttää sellaisenaan teknisiltä ja muilta ominaisuuksiltaan asuinrakennukselle asetetun vaatimustason. Rakennuspaikalle johtava tieyhteys on rakennustyön vuoksi kunnostettu. Rakennuspaikalla on porakaivo sekä ranta-alueiden puhdistustasovaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä. Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa Mansikkaniementien alueelle on osoitettu rakennuspaikoissa sekarakennetta sekä loma-, että pysyvän asumisen välillä, joten poikkeaminen kaavan määräyksestä ei myös näiltä osin aiheuttaisi merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle.

Talousrakennuksen rantaetäisyyspoikkeamisen tarkoituksena on korvata paikalla oleva talousrakennus uudella. Uusi rakennus tulisi olemaan pinta-alaltaan alle 30 m² ja rantaetäisyys olisi n 10 m. Rakennuksen ja rannan välissä oleva puusto on tarkoitus jättää ennalleen. Poikkeamisen perusteena on hyödyntää olevaa talousrakennuksen rakennuspaikkaa. Mikäli rakennus rakennettaisiin kaavan määräämälle etäisyydelle => Jouduttaisiin kiinteistön alueella suorittamaan melko suurehko puiden

kaatamis- ja maansiirtotyö alueen maaston kaltevuuden ja kiinteistöllä olevien suurten kivien vuoksi. Tällä perusteella arvioimme olevan rakennuksen korvaavan uudisrakennuksen poikkeamisen rantaetäisyydestä olevan siinä määrin vähäinen, että poikkeaminen voitaisiin myöntää.”

Kunta on suorittanut naapurien kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Alue on osayleiskaavassa seka-aluetta pysyvän ja loma-asumisen kesken. Alue on myös kohtuullisten etäisyyksien päässä palveluista ja muusta asutuksesta. Näin ollen alueen voidaan katsoa soveltuvan asumiseen, eikä ylimääräistä taakkaa kunnalle oleteta koituvan.

Kuten hakemuksen perusteluissakin kerrotaan, rakennus soveltuu teknisiltä ominaisuuksiltaan asuinrakennukseksi. Kiinteistölle johtava tiestö on tarkoituksenmukainen, ja talousveden saanti ja jätevesien käsittely täyttävät vaaditut edellytykset. Rakennuspaikalla ei myöskään ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Muiltakin osin hakemuksen katsotaan olevan paikkansa pitävä ja riittävästi perusteltu.

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.

Hankkeella ei katsota olevan RakL 57 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa ja jonka aikana talousrakennuksen rakennustyöt tulee aloittaa, muuten poikkeamislupa katsotaan vanhentuneeksi.

Päätös

Hyväksyttiin.