

Valvontajaosto

AIKA 06.10.2021 klo 18:00 - 19:22

PAIKKA Sähköinen kokous

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kulhelm Jarmo	Puheenjohtaja	
	Viinanen Jari	Varapuheenjohtaja	
	Aksels Tuulikki	Jäsen	
	Metsola Anne	Jäsen	
	Kahila Satu	Esittelijä	
	Setälä Sanna	Pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Teittinen Mika		

ASIAT §:t 46 - 54

ALLEKIRJOITUS

Jarmo Kulhelm
Puheenjohtaja

Sanna Setälä
Pöytäkirjanpitäjä

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS

Pöytäkirja luettiin ja tarkastettiin kokouksessa.

PÖYTÄKIRJA NÄHTÄVILLÄ

Pöytäkirjan julkaisu yleiseen tietoverkkoon 13.10.2021. Tässä kokouksessa lupa-asioissa tehtyjä päätöksiä koskeva ilmoitus on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivuilla päätöksen antamispäivänä 13.10.2021.

TODISTAA

Valmistelusihteeri

Sanna Setälä

Valvontajaosto

06.10.2021

ASIAT

§	Otsikko	Sivu
§ 46	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 47	Pöytäkirjan tarkastaminen	4
§ 48	Rakennustarkastajan myöntämät luvat	5
§ 49	Tiedoksi-asiat	6
§ 50	Lausunto Hevossaaren osayleiskaavamuutos	7
§ 51	Pihasuunnitelman hyväksyttäminen	8
§ 52	Poikkeamislupa; Malmi 1:33	12
§ 53	Poikkeamislupa; Heinlahti 6:288	16
§ 54	Poikkeamislupa; Hinkaböle 1:48 ja 1:49	18

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valjaos 06.10.2021 § § 46

Kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja.

Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat (asialista). Esityslista lähetetään mahdollisuuksien mukaan kokouskutsun yhteydessä.

Kokouskutsu lähetetään jäsenille ja niille, joilla on oikeus tai velvollisuus osallistua kokoukseen, toimitilimen päättämällä tavalla vähintään neljä (4) kalenteripäivää ennen kokouspäivää (hallintosääntö 121 §).

Avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden (hallintosääntö 129 §).

Päätösehdotus

Toimielin toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjan tarkastaminen

Valjaos 06.10.2021 § § 47

Pöytäkirjan kirjoittaa puheenjohtajan johdolla pöytäkirjanpitäjä.
Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä.
Pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla (hallintosääntö 141 §). Toimielin on päättänyt että pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kunnan verkkosivuilla siten kun KuntaL 140 §:ssä tarkemmin säädetään (hallintosääntö 142 §).

Päätösehdotus

Toimielin toteaa, että tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa eikä pöytäkirjantarkastajia valita.

Päätös

Hyväksyttiin.

Rakennustarkastajan myöntämät luvat

Valjaos 06.10.2021 § 48
89/10.03.00.01/2020

Valmistelija Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p.044 767 6831

Rakennustarkastaja on myöntänyt oheismateriaalin mukaisesti seuraavat luvat 8.9.2021, 15.9.2021 sekä 22.9.2021.

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

Tiedoksi-asiat

Valjaos 06.10.2021 § § 49

1. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.9.2021/1938/2021, Drno: 20963/03.04.04.04.16/2021

Päätös on oheismateriaalina.

2. Pyhtään kunnalle sähköpostilla 29.9.2021 saapunut oikaisuvaatimus koskien valvontajaoston 8.9.2021 § 44 tekemää päätöstä on ohjattu edelleen Itä-Suomen hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

Päätösehdotus: Valvontajaosto merkitsee edellä olevat asiat tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Lausunto Hevossaaren osayleiskaavamuutos

Valjaos 06.10.2021 § 50
784/10.02.02/2020

Valmistelija	Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831
	Pyhtään kunta on pyytänyt tekniikkalautakunnan valvontajaostolta lausuntoa Hevossaaren osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.
	Lausuntopyyntö, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaselostus ovat oheismateriaalina.
Päätösehdotus	Valvontajaosto päättää esittää lausuntonaan, että sillä ei valvontajaoston toiminnan kannalta ole huomauttamista Hevossaaren osayleiskaavamuutoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin.

Pihasuunnitelman hyväksyttäminen

Valjaos 07.10.2020 § 36

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) määräyksistä.

Lupahakemusta koskeva alue sijaitsee Siltakylän nro 417 kylässä, asemakaavan VL-alueella, joka kaavamääräysten mukaan on lähivirkistysaluetta.

Hakija haluaa rakentaa kiinteistön Rno 624-417-15-148 piha-alueita hakemuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa VL-alueelle on esitetty puustoa, nurmikenttää, luonnonkivipengertä, hiekkakenttää sekä varastorakennusvaraus. Rakennettava piha-alue kokonaisuudessaan sijaitsee osittain kaavamerkinnän mukaisella AO-alueella ja osittain VL-alueella.

Yleissuunnitelma on liitteenä.

Kiinteistöltä on jo aiemmin rakennushankeeseen ryhdyttyäessä raivattu VL-alueen puusto ja täten toimittu kaavamääräysten vastaisesti. Kiinteistön omistaja sai puuston kaatamiseen liittyen kunnalta kysyttäessä puutteellista ohjeistusta. Kunnan taholta määriteltiin, ettei VL-alueelle saa rakentaa rakennuksia, muttei kuitenkaan painotettu puiden säilyttämisen merkitystä. Kunta on myös myynyt VL-alueen osana kiinteistöä. Lisäksi todettakoon, että alueen laajempi käyttö yleisenä virkistysalueena ei ole toteutunut, vaan rannan viheralueet ovat yleisesti yksityisten piha-alueiden jatkeina ja niille on vuosikymmenten saatossa sallittu laitureiden ynnä muiden rakennelmien rakentamista..

Valvontajaosto on käsitellyt puuston raivausasiaa 819/10.03.00/2018 kokouksessaan 1.10.2018 § 51. Tuolloin asiasta päätettiin, että hakijan on toimitettava vuoden kuluessa valvontajaostolle hyväksyttäväksi suunnitelma maaperän ja puuston ennallistamisesta. Ennallistamissuunnitelmaa ei ole toimitettu. Kiinteistön omistaja katsoo, ettei pitkään luonnontilassa olleen maaperän ja puuston ennallistaminen ole mahdollista eikä tarkoituksen mukaista, joten kiinteistön omistaja päätyi hakemaan poikkeamislupaa suunnitelman mukaiselle piha-alueen rakentamiselle.

Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon poikkeamislupahakemukselle 30.9.2020. Lausunnossa todetaan,

että rannan muuttaminen lähivirkistysalueella suunnitelman mukaisesti saattaa heikentää lepakoiden siirtymistä tärkeiden ruokailualueiden välillä ja heikentää niiden lisääntymis- ja levähdysalueita. Lisäksi lausunnon mukaan lähivirkistysalueeseen kuuluva ranta tulee säilyttää pääosin puustoisena, eikä sinne tule sallia sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai toimintoja, jotka estävät alueen kaavan mukaisen yleisen virkistyskäytön.

KASELY:n lausunto on liitteenä.

Pihasuunnitelman voidaan katsoa vastaavan valvontajaoston 1.10.2018 § 51 edellyttämää ennallistamissuunnitelmaa ja olevan yhdenmukainen KASELY:n antaman lausunnon ohjeistuksen kanssa istutettavan puuston osalta, mutta ei ruoho- ja hiekkakentän osalta eikä varastorakennuksen osalta.

Kunta on suorittanut hakijan pyynnöstä MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset kaikilta naapurikiinteistöjen omistajilta. Mikäli naapurikiinteistöjen omistajilla ilmenee huomautettavaa, mahdolliset huomautukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa piha-alueen rakentamiselle hyväksytään osittain pihasuunnitelman mukaisesti. Kuitenkin edellytetään, että ruohokentän alueelle lisätään istutettavaa puustoa ja että VL-alueelle ei rakenneta varastoa. Suunnitelmassa esitetty kivipenger voidaan katsoa tarpeelliseksi tulvariski huomioon ottaen ja sen ei katsota heikentävän luonnon olosuhteita tai kaavan mukaista käyttöä.

Edellä mainitut edellytykset huomioon ottaen poikkeaman ei kokonaisuudessaan katsota aiheuttavan MRL 171 §:n mom 1-4 mukaista haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen.

Muutettu päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että piha-alueesta on laadittava päivitetty suunnitelma, jossa hiekkakenttä ja varastorakennus on poistettu ja jossa rannan puustoa on lisätty siten, että puuston määrä täyttää metsälain edellytykset ennallistamiselle. Kivipenger hyväksytään, mutta se tulee maisemoida. Päivitetty pihasuunnitelma on toimitettava valvontajaoston hyväksyttäväksi pikimmiten, kuitenkin viimeistään 30.4.2021.

Päätös

Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Valjaos 09.06.2021 § 30

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haettiin 07.10.2020 § 36 lupaa poiketa Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv.

3.4.2017) määräyksistä lähivirkistysalueen osalta. Valvontajaosto päätti, että hakijan on laadittava piha-alueesta päivitetty suunnitelma ja toimitettava se valvontajaoston hyväksyttäväksi.

Päivitetty yleissuunnitelma on liitteenä. Päivitettyyn yleissuunnitelmaan on lisätty puustoa, mutta hiekkakenttä on jätetty ennalleen. Hakijan näkemyksen mukaan hiekka-alueen runsas puusto ja kasvillisuus tulee ajan myötä hävittämään hiekka-alueita, joten hakija ei nähnyt tarpeelliseksi hiekka-alueen poistamista suunnitelmasta. Varastorakennus on poistettu suunnitelmasta.

Alueen rantojen VL-alueiden käyttö ei ole toteutunut kaavan tarkoittaman mukaisesti, vaan vuosikymmenten saatossa ne ovat yleisesti yksityisten piha-alueiden jatkeina. Ranta-alueiden käytön selkeyttämiseksi kunta on päättänyt käynnistää Keskustaajaman osayleiskaavamuutoksen Siltakylänlahden osalta. Kaavamuutoksen myötä myös kyseessä olevan kiinteistön rannan käytön ohjausta tullaan tarkastelemaan.

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää hyväksyä päivitetyn yleissuunnitelman.

Päätös

Valvontajaosto päätti pysyä kannassaan, että hiekkakenttä on poistettava ja rannan puustoa on lisättävä siten, että puuston määrä täyttää metsälain edellytykset ennallistamiselle. Päivitetty pihasuunnitelma on toimitettava valvontajaoston hyväksyttäväksi pikimmiten, kuitenkin viimeistään 15.9.2021.

Valjaos 06.10.2021 § 51
616/10.03.00.02/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haettiin 07.10.2020 § 36 lupaa poiketa Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) määräyksistä lähivirkistysalueen osalta. Valvontajaosto päätti, että hakijan on laadittava piha-alueesta päivitetty suunnitelma ja toimitettava se valvontajaoston hyväksyttäväksi.

Päivitetty suunnitelma toimitettiin ja asia käsiteltiin 9.6.2021 § 30, jolloin asian käsittelyn yhteydessä päätettiin, että on toimitettava uusi päivitetty suunnitelma.

Uusi päivitetty suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan määräajassa. Suunnitelma on liitteenä. Suunnitelmaan on lisätty rannan puustoa päätöksen 9.6.2021 § 30 mukaisesti, mutta hiekkakenttä on jätetty ennalleen. Kiinteistönomistaja pitäytyy näkemyksessään, että hiekka-alueen runsas puusto ja kasvillisuus tulee ajan myötä hävittämään hiekka-alueita, joten hiekka-alueen poistamista suunnitelmasta ei nähty tarpeelliseksi.

Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) mukaan vähäinen rantapuuston ja -kasvillisuuden harventaminen on sallittua, mutta muita rajoituksia kaava ei aseta. Aluskasvillisuuden arvokkuudesta tai säilyttämisedellytyksistä kaavamääräyksissä ei oteta kantaa. Myös Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa 30.9.2020 todetaan, että ranta tulee säilyttää pääosin puustoisena, eikä sinne tule sallia toimintoja, jotka estävät alueen kaavan mukaisen yleisen virkistyskäytön.

Nyt esitetyn suunnitelman mukaan rannan puuston liiallinen harventaminen ennallistetaan vastaamaan kaavan edellytyksiä. Näin ollen täyttyvät myös KASELY:n lausunnon edellytykset. Voidaan katsoa, ettei suunnitelman mukainen hiekka-alue ole sellainen toiminto, joka estää kaavan mukaisen yleisen virkistyskäytön tai muutenkaan ole luonteeltaan kaavan vastainen.

Päätösehdotus	Valvontajaosto päättää hyväksyä esitetyn yleissuunnitelman.
Päätös	Hyväksyttiin.
Liitteet	Liite[1] Päivitetty Yleissuunnitelma 15.9.2021

Poikkeamislupa; Malmi 1:33

Valjaos 08.09.2021 § 42

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen (voimaantulo 1.5.2019) määräyksistä koskien ranta-alueella rakentamista. Lisäksi haetaan lupaa poiketa MRL 72 §:n määräyksestä, jonka mukaa meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena.

Alueella on voimassa Rannikon ja saariston osayleiskaava (vahv. 2.8.2000), joka sallii rakennusluvnan myöntämisen sen osoittamalla RA-alueella siinä määrätyn lomarakennuksen rakentamiseen ilman vahvistettua rantakaavaa. Kyseinen osayleiskaava ei kuitenkaan salli rakennusluvnan myöntämistä sen A-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen rakentamiselle, joten rakentamista varten tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, rantarakentamisen ollessa kyseessä poikkeamislupa MRL 72 §:n ja MRL 171 §:n mukaisesti.

Hakemus kohdistuu Malmin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön RN:o 624-412-1-33. Sijaintikartta on liitteenä.

Kiinteistön pinta-ala on 11 360 m². Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan vuonna 1973 rakennettu asuinrakennus kerrosalaltaan 118 m² sekä kaksi vuonna 2013 rakennettua talousrakennusta kerrosalaltaan 27 m² ja 46 m².

Kiinteistölle haetaan lupaa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi toinen asuinrakennus kerrosalaltaan 166 m² sekä lisäksi talousrakennus kerrosalaltaan 41 m².

Kunnan rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetulla ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa sanotun §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m². Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä on 360 m², josta asuntorakentamisen kerrosala on enintään 300 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kiinteistön halkaisee yleiselle venevalkamalle johtava rasi-tie. Uusi asuinrakennus on suunniteltu

rakennettavaksi toiselle puolelle tietä kuin olemassa oleva asuinrakennus. Näin ollen muodostuisi erillinen pihapiiri. Uusi asuinrakennus on lisäksi suunniteltu sijaitsemaan mahdollisimman kauas rannasta, ja etäisyys rantaviivasta tulisi olemaan noin 100 m.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Hakemusta varten on pyydetty lausunto kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä. Lausunnon mukaan haettua rakentamista ei nähdä kaavaa toteuttavana.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Rakennusjärjestys sallii ranta-alueeseen kuuluvalla rakennuspaikalla kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Olemassalevan asuinrakennuksen laajentaminen kaksiasuntoiseksi asuinrakennukseksi olisi siis mahdollista. Hakemuksen perusteella lupaa haetaan kuitenkin kokonaan erilliselle asuinrakennukselle, jonka rakentamisen myötä saman rakennuspaikan sisälle syntyisi kokonaan uusi rakennuspaikka. Lisäksi ranta-alueelle määritetty rakennusoikeus ylittyisi.

Hakemuksen perusteella rasiestie aiheuttaa merkittävän haasteen kiinteistön maankäytölle, ja kiinteistön maankäyttöä ei ole mahdollista toteuttaa tehokkaasti kaavan edellyttämällä tavalla. Tierasite olisi kuitenkin mahdollista yrittää siirtää sopivampaan sijaintiin esimerkiksi kiinteistöjen rajalle, joten sen ei voida katsoa olevan sellainen peruste, jolla uusi rakennuspaikka voitaisiin kaavan vastaisesti muodostaa.

Hakijan omistuksessa on myös viereinen kiinteistö, jolle sijoitettuna uuden asuinrakennuksen mahdollisuutta voitaisiin tarkastella.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Poikkeamislupaa myötä syntyisi kokonaan uusi rakennuspaikka, minkä voidaan katsoa olevan haitallista kaavan toteuttamiselle. Mikäli rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle sallittaisiin kahden asuinrakennuksen rakentaminen, tulisi tasapuolisen kohtelun nimissä sama mahdollisuus sallia myös muille saman kaava-alueen kiinteistönomistajille. Samalla kaava-alueella rantaan rajoittuvia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on lukuisia, joten vaikutusten voidaan katsoa olevan merkittävät.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §72, §133, §137, §171, §173, §174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää olla myöntämättä haettua poikkeamislupaa.

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, että valvontajaosto palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja että rakennustarkastaja selvittää hakijan kannan hallinnanjakosopimukseen.

Valvontajaosto hyväksyi Tuulikki Akselsin ehdotuksen yksimielisesti ja näin ollen se tuli valvontajaoston päätökseksi.

Valjaos 06.10.2021 § 52
487/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta on haettu MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa koskien kiinteistölle RN:o 624-412-1-33 suunniteltua asuinrakennusta. Asian aiemman käsittelyn yhteydessä valvontajaosto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta rakennustarkastaja voi selvittää hakijan kannan hallinnonjakosopimukseen.

Rakennustarkastaja on selvittänyt puhelimitse hakijan kannan hallinnonjakosopimukseen. Hakijan kanta hallinnanjakosopimukseen on myönteinen.

Hallinnanjakosopimuksella tarkoitetaan määräosin omistetun kiinteistön omistajien keskinäistä sopimusta kiinteistön käytöstä ja hallinnasta. Sopimus voidaan tehdä kirjallisena, mutta sitä ei edellytetä tehtäväksi kirjallisena. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnan jaosta itselleen tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Hallinnanjakosopimukseen ei kohdistu erityisiä muoto- tai sisältövaatimuksia. Hallinnonjakosopimus voidaan haluttaessa kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Maanmittauslaitoksella. Sitä ei kuitenkaan edellytetä kirjattavaksi kunnalla, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella tai Maanmittauslaitoksella, eikä sen laadintaan siis tarvita mukaan mitään viranomaistahoa. Näin ollen sopimuksen osapuolet voivat myöhemmin halutessaan myös muuttaa tai purkaa sopimuksen ehtoja.

Hallinnanjakosopimuksella voidaan siis kiinteistön omistajien kesken sopia kiinteistön käytöstä ja hallinnasta, kun kiinteistöllä on useampia omistajia.

Hallinnonjakosopimus ei kuitenkaan vaikuta kiinteistöön kohdistuvan kaavan määrittämien rakennuspaikkojen lukumäärään eikä kunnan voimassaolevan rakennusjärjestyksen määrittämään rakennusoikeuteen. Hallinnonjakosopimuksen ei myöskään voida katsoa sitovan kiinteistönomistajia siten, ettei kokonaan uutta rakennuspaikkaa katsottaisi muodostuvan.

Näin ollen vaikuttaa kiistattomalta, ettei hallinnonjakosopimuksella saavuteta toivottua hyötyä asian käsittelylle. Asian valmisteluun liittyen on

myös pyydetty näkökantaa Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ylitarkastajalta, jonka näkemyksen mukaan kyseisessä tilanteessa hallinjakosopimusta hyödyntämällä tai muillakaan keinoin ei ole mahdollista muodostaa uutta rakennuspaikkaa tai lisätä rakennusoikeutta poikkeamislupahakemuksen mukaisesti.

Uuden asuinrakennuksen tai loma-asuinrakennuksen rakentamisen salliminen kyseiselle kiinteistölle katsottaisiin olevan uuden rakennuspaikan muodostamista tai huomattavaa rakennusoikeuden määrän lisäämistä.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §72, §133, §137, §171, §173, §174

Päätösehdotus Valvontajaosto päättää olla myöntämättä haettua poikkeamislupaa.

Päätös Valvontajaosto päätti yksimielisesti, että poikkeamislupa hyväksytään kiinteistön rakennusoikeuden puitteissa siten, ettei kiinteistölle muodostu toista rakennuspaikkaa.

Rakennustarkastaja jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Liitteet

Liite[2]

Sijaintikartta 1-33

Liite[3]

Perustelut poikkeamislupaan

Poikkeamislupa; Heinlahti 6:288

Valjaos 06.10.2021 § 53
546/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Rannikon ja saariston osayleiskaavan (vahv. 2.8.2000) määräyksistä.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Hevossaarella kiinteistöllä RN:o 624-401-6-288. Sijaintikartta liitteenä.

Kiinteistöön kohdistuu kokonaisuudessaan kaavamerkintä RA, joka tarkoittaa loma-asumisen rakennuspaikkaa. Kiinteistön koko on 2 100 m². Näin ollen sille saa kaavamääräysten mukaan rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 90 m², saunan kerrosalaltaan enintään 25 m² ja muita talousrakennuksia, kokonaisuudessaan enintään 160 k-m².

Kiinteistöllä on ennestään rakennusvalvonnan tietojen mukaan loma-asunto 42 k-m², toinen loma-asunto 30 k-m², sauna 25 k-m² sekä talousrakennus 20 k-m², yhteensä 117 k-m².

Poikkeamislupaa haetaan uuden, kerrosalaltaan 38 m² saunan rakentamiselle. Saunarakennukseen on suunniteltu lisäksi tupa ja makuuhuone. Samassa yhteydessä on tarkoitus purkaa vanha, huonokuntoinen saunarakennus sekä tarvittaessa pienempi loma-asunto kerrosalaltaan 30 m².

Poikkeamista kaavan mukaisesta 25 k-m² saunarakennuksesta perustellaan sillä, että samaan rakennukseen yhdistetään useampi toiminto, jolloin pienelle kiinteistölle ei tarvitsisi sijoittaa useampaa rakennusta. Vanhan saunarakennuksen koko on katettu terassiosa mukaan luettuna ollut 38 m², ja uusi saunarakennus onkin tarkoitus rakentaa hyödyntäen olemassa olevia pilariperustuksia.

Uuden saunarakennuksen etäisyys rannasta on 15 m.

Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia MRL 133 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Voidaan katsoa, ettei poikkeaminen aiheuta MRL 171 §:n mom 1-4 mukaista merkittävää haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiseksi tai vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johda merkittävään rakentamiseen.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan. Poikkeamisluvan ehtona on, että olemassa oleva saunarakennus ja pienempi loma-asuinrakennus puretaan.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 (kaksi) vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[4]

Sijaintikartta 6-288

Poikkeamislupa; Hinkaböle 1:48 ja 1:49

Valjaos 06.10.2021 § 54
430/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Rannikon ja saariston osayleiskaavan (vahv. 2.8.2000) määräyksistä.

Poikkeamislupahakemus kohdistuu Hinkabölen nro 402 kylässä sijaitseville kiinteistöille RN:o 624-402-1-48 ja 624-402-1-49. Sijaintikartta on liitteenä.

Kiinteistöt sijaitsevat rantavyöhykkeellä ja niillä on Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan yhteensä kaksi RA-rakennuspaikkaa (loma-asumisen rakennuspaikka), jotka kohdistuvat miltei kokonaisuudessaan kiinteistölle 1:48, jonka RA-alue on pinta-alaltaan noin 7 900 m². Kiinteistön 1:49 maa-alueen pinta-ala on noin 13 600 m². Tästä noin 1 100 m² sijaitsee kaavan osoittamalla RA-alueella, loppuosa kiinteistöä sijaitsee kaavan osoittamalla M-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle saa sijoittaa ainoastaan maa- ja metsätalouden rakentamista).

Hakija haluaa rakentaa sekä kiinteistölle 1:48 että kiinteistölle 1:49 kummallekin loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen kerrosalaltaan yhteensä 200 m². Poikkeamislupaa haetaan siis loma-asumiseen liittyvien rakennusten sijoittamiselle kaavassa osoitetun rakennuspaikan ulkopuolelle.

Kaavan mukaan RA-rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 5 000 m², saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen kerrosalaltaan yhteensä 200 m². Rakennuspaikalla, jonka pinta-ala on 3 000 m² - 5 000 m², on rakennusoikeutta 160 k-m². Kiinteistöille 1:48 ja 1:49 kohdistuvien kahden rakennuspaikan pinta-alat ovat yhteensä noin 9 000 m². Näin ollen samassa yhteydessä haetaan lupaa ylittää kaavan sallima rakennusoikeus.

Hakijan omistuksessa on kiinteistökokonaisuus, johon kuuluvat kiinteistöt 1:48, 1:49, 1:50, 1:51 ja 1:52. Kiinteistökokonaisuuden alueella on Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan yhteensä viisi RA-rakennuspaikkaa. Kiinteistöillä ei ole ennestään rakennuksia.

Pyhtään kunta on myöntänyt kiinteistökokonaisuuden viidelle rakennuspaikalle nyt haetun mukaiset rakennusluvut vuonna 2008. Rakennusluvut on myönnetty ilman poikkeusmenettelyä, vaikka kaavan osoittamista rakennuspaikoista on poikettu. Vuonna 2008 ei Pyhtään rakennusvalvonnalla vielä ollut mahdollisuutta tarkastella kaavan määrittämien rakennuspaikkojen tarkempaa sijoittumista suhteessa

kiinteistöihin, joten osayleiskaavaa on tulkittu yleispiirteisemmin. Nykyjärjestelmällä suoritettun tarkastelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että kiinteistölle 1:49 kohdistuvat rakennukset on suunniteltu sijoittumaan kokonaisuudessaan kaavan osoittamalle M-alueelle.

Hakija on kuullut MRL 133 §:n mukaisesti naapurikiinteistön omistajaa hankkeeseen liittyen. Naapurikiinteistön omistajalla ei ollut esittää huomautuksia.

Hakemusta perustellaan seuraavasti:

Poikkeamista haetaan rakentamisesta osittain kaavan määrittämän RA-alueen ulkopuolelle ja tästä johtuen myös rakennusoikeuden ylityksestä.

Poikkeamislupaa haetaan Pyhtään kunnan vuonna 2008 myöntämän suoran rakennusluvan mukaisesti ko. kiinteistöille. Kiinteistöt on yksi osa 6 rakennuspaikan kokonaisuutta, jotka kaikki luvitettiin suorilla rakennusluvilla kaavan rakennuspaikkoja tulkiten. Rakennusryhmät sijoitettiin maaston olosuhteet ja viereiset rakennuspaikat huomioiden ottaen huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys.

Poikkeamisen perusteena on aikaisemmin hyväksytyn ja osittain toteutunen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen ja alueen tarkoituksenmukainen käyttö. Poikkeaminen ei vaikeuta yleiskaavan muuta toteuttamista.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Voidaan katsoa, että yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jota tulee tarkastella sen hyväksymismittakaavassa. Suunnitelman mukaan poikkeaminen ei kohdistu rakennuspaikkojen lukumäärään, vaan sijoittumiseen. Lisäksi hakemuksen mukaisessa rakennusten sijoittelussa vapaata rantaviivaa jää kokonaisuudessaan jäljelle kaavan osoittama määrä.

Näin ollen voidaan katsoa, että poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 §:n mom 1 mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen ei myöskään katsota mom 2-4 mukaisesti vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttava merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamislupa edellyttäen, että kaavassa määritettyjen rakennuspaikkojen lukumäärä ei ylitä.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jonka aikana on haettava rakennuslupaa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[5]

Sijaitikartta 1-48 ja 1-49

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 46, § 47, § 48, § 49, § 50

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Oikaisuvaatimus / Kunnallisvalitus

Muutoksen- hakukielto ja sen peruste

___ Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

___ Muu peruste, mikä

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 51**Oikaisuvaatimusohjeet**

Edellä mainittuihin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Pyhtään kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kunnanviraston aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Pyhtään kunta Valvontajaosto

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pyhtaa.fi

Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8–15.45.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Tiedoksianto

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisääntipäivää ei lueta muutoksenhaku-aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 52, § 53, § 54**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Käytettäessä muuta tiedoksiantotapaa tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Päätöksen katsotaan tulleen *asianosaisen* tietoon silloin, kun se on annettu. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa lupapäätöksissä valitusaika alkaa päätöksen antamisesta. Lupapäätökset annetaan julkipanon jälkeen. Valitusaika on 30 päivää päätöksen antopäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 1744

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70101 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 43314

Puhelinnumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1383/2018) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pyhtään kunnan kirjaamosta.

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pyhtaa.fi

Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8-15.45.