

Poikkeamislupa/ Hevossaari/ Venekatos

Valjaos 07.12.2022 § 55
682/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Hevossaaren osayleiskaavan (vahv. 11.6.2001) määräyksistä.

Poikkeamislupaa haetaan pinta-alaltaan 87 m² kokoisen venekatoksen rakentamiseen kiinteistölle RN:o 624-405-1-19. Hieman alle puolet katoksesta sijoittuu kiinteistön RN:o 624-405-1-5 puolelle. Kiinteistöt ovat saman henkilön omistuksessa. Pääpiirustukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Kiinteistöön 1:5 kohdistuu osayleiskaavan kaavamerkintä RA eli loma-asuntoalue. Kiinteistö 1:19 on kuitenkin kaavamerkintöjen mukaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU), jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta ja jolle ei saa rakentaa. Lisäksi kaavan mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen. Venekatoksen sijoituessa osittain MU-alueelle on asiaa tarkasteltava poikkeamislupamenettelyn avulla.

Suunnitellun venekatoksen paikalla on ennen Hevossaaren osayleiskaavan laadintaa sijainnut venevaja. Alkuperäinen venevaja purettiin, ja samalle sijainnille rakennettiin uusi venevaja. Venevaja on kuitenkin alkuperäistä suurempi, eikä kyseessä näin ollen katsottu olevan alkuperäisen venevajan kunnostus, joten rakennusvalvonta ohjeisti kiinteistönomistajaa hakemaan rakentamalleen venevajalle poikkeamislupaa ja rakennuslupaa. Pyhtään valvontajaosto myönsi venevajalle poikkeamisluvan 23.5.2018 § 21. Päätöksestä kuitenkin valitettiin, ja Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi poikkeamislupapäätöksen todeten päätöksessään, että poikkeamisluvalla ei voida muuttaa voimassa olevaa kaavaa, vaan mahdolliset muutokset tulee tehdä kaavoitusprosessissa. HaO:n päätöksestä ei haettu valitusoikeutta korkeimmalle hallinto-oikeudelle, joten se jäi lainvoimaiseksi. Venevaja on sittemmin määrätty purettavaksi, ja päätöksellään 5.10.2022 § 43 valvontajaosto asetti purkamismääräyksen tehosteeksi uhkasakon, jollei venevajaa pureta 30.6.2022 mennessä. Nyt käsiteltävällä poikkeamislupa-asialla ei ole vaikutusta venevajan purkamismääräykseen.

Poikkeamislupahakemuksen suunnitelmien voidaan katsoa eroavan riittävässä määrin aiemman venevajan suunnitelmista, jotta asia on otettu käsittelyyn. Pyhtään rakennusjärjestyksen mukaan katos tulkitaan rakennuksen sijaan katokseksi, mikäli seinäpinta-alasta yli 30 % on avointa tai avattavissa olevaa. Näin ollen nyt käsiteltävä hakemus koskee katosta. Katosrakennelma ei myöskään rasita kiinteistölle määritettyä rakennusoikeutta, joka kyseessä olevalla rakennuspaikalla on jo käytetty. Lisäksi katosrakennelma on suunniteltu sijaitsemaan MRA 57 §:n

vähimmäisetäisyysvaatimuksen mukaisesti viiden metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kun purettavaksi määrätty venevaja on sijainnut noin 4,5 metrin etäisyydellä naapurikiinteistöstä.

MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaiset naapurien kuulemiset on suoritettu kunnan toimesta. Naapurien mahdolliset huomautukset on nähtävillä kokouksessa.

Päätöksenteon tueksi on pyydetty lausunto Pyhtään kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäällikkö Laura Lahdelta, joka lausunnossaan puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä. Lausunto on oheismateriaalina.

Alueellisena vastuumuseona toimiva Kymenlaakson museo on 10.5.2022 antanut lausuntonsa kyseisten kiinteistöjen rakennuskantaan liittyen. Lausunto on oheismateriaalina.

Oikeudellisten edellytysten arviointi:

Osayleiskaavan laatimisvaiheessa kahden rakennuspaikan väliin on jätetty rantaan johtava MU-kaistale, joka on aikanaan toiminut kuljetusväylänä puutavaralle ja palvellut tiettävästi ainoastaan viereistä kiinteistöä 1:5, jolla toimi tärpättitehdas. Venevajan poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä pyydettiin lausuntoa kaavan laatijalta, joka lausunnossaan 19.3.2018 totesi, että MU-kaistale on menettänyt merkityksensä kulkuyhteysvarauksena ja että se on jo kaavaa laadittaessa perustunut virheelliseen arvioon sen tarpeellisuudesta kulkuyhteytenä. Kiinteistönomistaja on vahvistanut, ettei aluetta ole käytetty kulkuyhteytenä ainakaan vuosikymmeniin. Kaavan laatijan lausunnon ja kiinteistönomistajan kertoman perusteella voidaan katsoa, ettei MU-merkintä kiinteistöllä 1:19 ole merkityksellinen. Lausunto on oheismateriaalina.

Kiinteistöllä 1:19 on rasitteena tieoikeus kiinteistöön 1:5, mutta muilla kiinteistöillä ei rasiteoikeutta ole. Tälläkin perusteella kiinteistön 1:19 käyttö kulkuyhteytenä perustuisi ainoastaan kiinteistön 1:5 omaan tarpeeseen, ei muiden kiinteistönomistajien käyttöön. Samalla yleiskaava-alueella on toinen vastaava MU-merkinnällä vahvistettu kulkuyhteydeksi tarkoitettu kaistale rannasta saaren sisäosille. Tälle MU-merkinnälle on kuitenkin perustellut syyt: kyseisellä kiinteistöllä on rasitteena MU-alueella oleva tieoikeus useammalle saaren sisäosan kiinteistölle, sekä venevalkamaoikeus samoille kiinteistöille.

Yleiskaavaa voidaan yleensä tulkita asemakaavaa yleispiirteisemmin, ja yleiskaavassa esitetyt rajaukset ovat yleensä suuntaa-antavia eivätkä ehdottoman määrääviä. Suunniteltu venekatos poikkeaa yleiskaavan osoittaman rakennuspaikan rajoista varsin vähän, ja kun lisäksi otetaan huomioon kaavan laatijan lausunto liittyen MU-kaistaleen merkityksellisyyteen, voidaan todeta, ettei poikkeamalla ole olennaista merkitystä kaavan toteutumisen kannalta.

Lisäksi on syytä huomioida, että samalla paikalla on jo kaavaa laadittaessa sijainnut venevaja. Yleisesti ottaen vanhan rakennuksen korjaaminen on kaavamääräysten estämättä sallittua. Vaikka nyt suunniteltu

katosrakennelma on kooltaan vanhaa venevajaa suurempi ja tyyliältään jossain määrin toisenlainen, ei paikalla kuitenkaan aiemminkaan ole ollut luonnontilaista rantamaisemaa tai vapaata kulkuyhteyttä saaren keskiosiin. Näin ollen paikka on kiistatta jo kaavaa laadittaessa ollut veneensäilytyskäytössä, mutta jäänyt kaavan laatijan virhearvion vuoksi huomioimatta.

Korkein hallinto-oikeus on antanut ratkaisunsa KHO 2004:49 asiassa, joka koski huomattavasti suuremman rakennuksen rakentamista vanhan rakennuksen tilalle. Ratkaisussaan KHO katsoi, että kun kysymys oli pääosin korvaavasta rakentamisesta tilalla, joka jo oli olemassa itsenäisenä rakennuspaikkana, MRL 172 §:ssä säädetty oikeudelliset edellytykset poikkeuksen myöntämiseen olivat olemassa.

Yleiskaavassa on kiinteistön 1:5 alueelle määrätty ympäristön säilyttämistä koskeva /s-määräys. Lisäksi yleiskaavassa on määrätty, että koko yleiskaava-alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kiinteistön 1:5 osalta on kaavassa määrätty, että uudet rakennelmat tulee tyyliältään sovittaa alueen perinteiseen tyyliin. Kaavan yleisten määräysten mukaa ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. Kyseessä olevan yleiskaavan hyväksymisestä on aikanaan valitettu Kouvolan hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kouvolan HaO on todennut päätöksessään 18.11.2002, että ympäristön säilyttämistä koskeva kaavamääräys ei ole luonteeltaan velvoittava vaan informatiivinen ja toimintaa ohjaava. Korkein hallinto-oikeus on pysyttänyt Kouvolan HaOn päätöksen. Näin ollen voidaan katsoa, että vaikka suunniteltu katosrakennelma ei kaikilta osin noudata alueen alkuperäistä tyyliä, se soveltuu ympäristöönsä riittävän hyvin.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamispäätös voidaan myöntää, mikäli se ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Voidaan katsoa, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta edellä mainittuja haitallisia vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa venekatoksen rakentamiselle myönnetään edellä esitetyin perusteluin.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös

Valvontajaosto päätti, että poikkeamislupaa ei myönnetä, sillä Itä-Suomen hallinto-oikeus päätöksellään 6.9.2019/19/0176/3 kumosi venevajan rakentamiseen liittyvän poikkeamislupapäätöksen, ja nyt käsittelyssä olevaa venekatosta koskee samanlaiset kaavamääräykset kuin venevajaa.