

## Poikkeamislupa/ Itäkirkonkylä

Valjaos 07.02.2024 § 7  
93/10.03.00.02/2024

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 kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-404-1-185. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Itäkirkonkylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan ranta-asemakaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA-1).

Sijaintikartta on liitteenä. Asemapiirustus on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Poikkeamista on perusteltu muun muassa sillä, että Pyhtäällä on Munapirtin kylässä (Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaavan alueella) aiemmin myönnetty vastaavanlaisia poikkeamislupia. Lisäksi perusteluissa on mainittu muun muassa, että hanke täyttää MRL 116 §:n mukaiset rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset.

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. Poikkeamisia 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 kuvatun 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 yhtä lukuunottamatta jokainen on rakentunut loma-asuinpaikaksi. Ainoalle poikkeavalle rakennuspaikalle on rakennettu asuinrakennus vuonna 1987. Kyseinen rakennuspaikka sijaitsee kaavan pohjoisosassa, Pirtnuoran kylässä, melko etäällä tarkastelun kohteena olevasta kiinteistöstä. Muun muassa kaukaisen sijaintinsa vuoksi ei eri kylän alueella sijaitsevaa kaavasta poikkeavaa käyttötarkoitusta voida tässä tapauksessa pitää vertailtavana kohteena. Itäkirkonkylän alueella kaikki ranta-asemakaavan osoittamat loma-asumisen rakennuspaikat ovat toteutuneet loma-asumistarkoitukseen.

Haetulle poikkeamiselle ei katsota olevan sellaisia erityisiä syitä, joiden perusteella poikkeaminen voitaisiin myöntää. Voidaan katsoa, että poikkeamisluvan myöntämisen myötä myös kaikki muut ranta-asemakaavan osoittamat loma-asuinpaikat tulisi maanomistajien tahtoessa muuttaa pysyvään asuinkäyttöön tarkoitetuiksi.

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

MRL 171 §:n mom. 1 mukaan poikkeamislupaa ei voida myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen mahdollisesti johtaisi vastaavaan muutokseen jokaiselle asemakaavan rakennuspaikalle, joten sen voidaan katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle. Hankkeen vaikutusten katsotaan olevan sellaiset, jotka edellyttävät kaavallista tarkastelua.

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

Valvontajaosto päättää edellä esitetyin perusteluin, että poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiselle ei myönnetä.

## Päätös

Valvontajaosto päätti yksimielisesti, että poikkeamislupa myönnetään kunnan aikaisempien vastaavien lupapäätösten mukaisesti ja näin ollen kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus toteutuu.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteelle on haettava rakennuslupaa.

Rakennustarkastaja jätti asiasta eriävän mielipiteen.