

Valvontajaosto

AIKA 12.06.2024 klo 18:00 - 18:57

PAIKKA Kunnanvirasto

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 19 - 28

ALLEKIRJOITUS

Jarmo Kulhelm  
Puheenjohtaja

Sanna Setälä  
Pöytäkirjanpitäjä

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS 12.6.2024

Pöytäkirja luettiin ja tarkastettiin kokouksessa.

PÖYTÄKIRJA NÄHTÄVILLÄ

Pöytäkirjan julkaisu yleiseen tietoverkkoon 19.6.2024. Tässä kokouksessa lupa-asioissa tehtyjä päätöksiä koskeva ilmoitus on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla päätöksen antamispäivää edeltävänä päivänä. Antopäivä 19.6.2024.

TODISTAA

Valmistelusihteeri

Sanna Setälä

Tämä pöytäkirja on allekirjoitettu ja nähtävillä olo todistettu sähköisellä allekirjoituksella.

## Valvontajaosto

12.06.2024

## ASIAT

§	Otsikko	Sivu
§ 19	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 20	Pöytäkirjan tarkastaminen	4
§ 21	Rakennustarkastajan myöntämät luvat	5
§ 22	Tiedoksi-asiat	6
§ 23	Poikkeamislupa / Munapirtti 3-44	7
§ 24	Poikkeamislupa/ Purola 2-161	9
§ 25	Poikkeamislupa/ Minitalot / Motellikuja / Siltakylä	11
§ 26	MRL 167 §:n mukainen kiinteistökatseلمus 2024	15
§ 27	Valvontajaoston lausunto/ Kirkonkylän Jokirannan asemakaavaehdotus	16
§ 28	Kymen Vesi Oy:lle myönnetyn sijoituslupapäätöksen kumoaminen / Purola-Keihässalmen siirtovesijohtohanke	17

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Valjaos 12.06.2024 § § 19

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, toimielimen 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 12.06.2024 § § 20

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 12.06.2024 § 21  
23/10.03.00.01/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennustarkastaja on myöntänyt oheisen liitteen mukaisesti seuraavat luvat 24.4.2024, 30.4.2024, 7.5.2024, 15.5.2024 sekä 29.5.2024

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

**Tiedoksi-asiat**

Valjaos 12.06.2024 § § 22

1. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 15.5.2024/1097/2024, diaari 1022/03.04.04.04.16/2023. Päätös on oheismateriaalina.
2. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 15.5.2024/1092/2024, diaari 1269/03.04.04.04.16/2023. Päätös on oheismateriaalina.
3. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 15.5.2024/1093/2024, diaari 1270/03.04.04.04.16/2023. Päätös on oheismateriaalina.
4. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 15.5.2024/1095/2024, diaari 1361/03.04.04.04.16/2023. Päätös on oheismateriaalina.
5. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 15.5.2024/1096/2024, diaari 1495/03.04.04.04.16/2023. Päätös on oheismateriaalina.
6. Valvontajaoston toteutuma 1-4. Toteutuma on oheismateriaalina.

Päätösehdotus: Valvontajaosto merkitsee edellä olevat asiat tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

**Poikkeamislupa / Munapirtti 3-44**

Valjaos 12.06.2024 § 23  
198/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan (vahv. 25.6.1998) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-3-44. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Munapirtin kylässä. Kiinteistön rantavyöhykkeellä on alueen käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan loma-asuinkäyttöön varattu rakennuspaikka (RA).

Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa rakentaa rakennuspaikalle asuinrakennuksen kerrosaltaan 330 m<sup>2</sup> ja saunan kerrosaltaan 24 m<sup>2</sup>. Asemapiirustus on liitteenä.

Hanketta perustellaan muun muassa sillä, että myös muualla Pyhtäällä on vastaavanlaisia poikkemislupia myönnetty.

Osayleiskaavan mukaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen on tarkasteltava myös rakennuspaikan rakennusoikeuden ylityksen edellytykset.

Pyhtään rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan rantaan rajoittuvan asuinkäyttöisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup>, josta 300 k-m<sup>2</sup> saa käyttää asuinrakennuksen rakentamiseen. Hanke poikkeaa siis vähäisesti myös rakennusjärjestyksen määräyksistä.

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

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Alue on seka-aluetta pysyvän asumisen ja loma-asumisen kanssa. Lähietäisyydellä sijaitsee useampi asuinrakennus. Kyseessä olevalla kiinteistölläkin sijaitsee osayleiskaavan mukaan myös asuinkäyttöön varattu rakennuspaikka (A), joka ei sijoitu rantavyöhykkeelle ja joka on vielä rakentamaton.

Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5 500 m<sup>2</sup>. Kiinteistön pinta-ala on 144 265 m<sup>2</sup>. Vaikka hakemuksen mukaan poiketaan hieman rakennusjärjestyksen 21 §:n määräyksistä, ei rakennusjärjestyksen määrittämä kokonaisrakennusoikeus kuitenkaan ylity. Rakennuspaikan ja

kiinteistön pinta-alaan nähden haetun kerrosalan ei katsota olevan kohtuuton.

Kiinteistölle on järjestettävissä kelvollinen tieyhteys, määräykset täyttävä vesi- ja jätevesijärjestelmä sekä keskitetty jätehuolto, kunnalle ei katsota aiheutuvan hankkeen johdosta ylimääräistä taakkaa ja pysyvän asumisen ei katsota heikentävän mökkiläisten asemaa.

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

Hankkeen ei katsota aiheuttavan edellä mainittua haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan MRL 171 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia.

Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n vaatimukset ja on asumiseen soveltuva.

Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan alueelle on myönnetty muitakin vastaavia poikkeamisia. Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä on kiinteistönomistajille suotava samankaltaisten olosuhteiden vallitessa samat mahdollisuudet.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa.

Päätös

Keskustelun kuluessa Tuulikki Aksels ehdotti, että lupahakemus palautetaan uudelleen valmisteluun, puutteellisen asemapiirroksen ja muiden puutteellisten hakemusmateriaalien perusteella. Tuulikki Akselsin ehdotusta ei kannatettu joten puheenjohtaja totesi sen rauenneen ja päätösehdotuksen tulleen valvontajaoston päätökseksi. Tuulikki Aksels jätti asiasta eriävän mielipiteen.

**Poikkeamislupa/ Purola 2-161**

Valjaos 12.06.2024 § 24  
223/10.03.00.02/2024

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.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-416-2-161. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Purolan kylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa rakentaa rakennuspaikalle asuinrakennuksen kerrosaltaan 142 m<sup>2</sup> ja autotallin kerrosaltaan 58 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee ennestään loma-asunto ja talousrakennus, jotka on suunniteltu purettavaksi.

Hanketta perustellaan muun muassa sillä, että myös naapurikiinteistön RA-rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennus.

Osayleiskaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen kerrosaltaan enintään 90 m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen enintään 25 m<sup>2</sup> sekä muita talousrakennuksia siten, ettei kokonaisrakennusoikeus 160 k-m<sup>2</sup> ylitä. Näin ollen on tarkasteltava myös rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylityksen edellytykset.

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

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Kiinteistölle on järjestettävissä kelvollinen tieyhteys, määräykset täyttävä vesi- ja jätevesijärjestelmä sekä keskitetty jätehuolto, kunnalle ei katsota aiheutuvan hankkeen johdosta ylimääräistä taakkaa ja pysyvän asumisen ei katsota heikentävän mökkiläisten asemaa. Alue on jo muodostunut seka-alueeksi pysyvän asumisen ja loma-asumisen kesken.

Asuinkäyttöön tarvittava kerrosala on pääsääntöisesti suurempi kuin loma-asumiseen tarvittava. Pyhtään rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä asuinkäyttöön on 360 m<sup>2</sup>. Näin ollen haetun rakennusoikeuden ei katsota olevan kohtuuton.

Poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen MRL 171 §:n mom 1-4 mukaisesti.

Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n vaatimukset ja on asumiseen soveltuva. Suunniteltu rakentaminen täyttää myös Pyhtään rakennusjärjestyksen edellytykset.

Kuten hakemuksen perusteluissakin on mainittu, naapurustossa on myös muita kiinteistöjä, joille vastaavanlainen poikkeama on myönnetty, mukaan lukien naapurikiinteistö. Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä on kiinteistönomistajille suotava samankaltaisten olosuhteiden vallitessa samat mahdollisuudet.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

#### Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa.

#### Päätös

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ajaksi (hallintolaki 28.1 § 5, yhteisöjäävi).

**Poikkeamislupa/ Minitalot / Motellikuja / Siltakylä**

Valjaos 08.05.2024 § 18

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunta hakee tekniikkalautakunnan valvontajaostolta MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Motellinrannan asemakaavan (vahv. 20.6.2016) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistölle RN:o 624-417-15-146 (Broas). Sijaintikartta on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Rakennuspaikka on asemakaavan mukaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Pyhtään kunta hakee lupaa erillisten minitalojen rakentamiselle alueelle rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten sijaan. Lisäksi haetaan lupaa poiketa rakennusalojen aluerajauksista vähäisissä määrin. Asemapiirustus on liitteenä.

Hakemuksessa on annettu seuraavanlaiset erityiset perustelut poikkeamiselle:

*”Suunniteltu pientalojen kokonaisuus tullaan toteuttamaan taloyhtiömuotoisena. Rakennukset on suunniteltu ulkomuodoiltaan yhteneväisiksi ja niitä yhdistävät terassoidut kulkuväylät.*

*Voidaan katsoa, että suunniteltu kokonaisuus toteuttaa lähtökohdiltaan asemakaavan rivitalojen ja kytkettyjen asuntojen tavoitteita.”*

Minitaloalue on suunniteltu luonteeltaan hyvin samankaltaiseksi kuin rivitalo- tai kytkettyjen asuinrakennusten kokonaisuus, eikä sen näin ollen katsota poikkeavan asemakaavasta merkittävästi. Hankkeen katsotaan soveltuvan rakennuspaikalle hyvin ja poikkeamisesta huolimatta tukevan asemakaavan toteutumista.

Asemakaavaan liittyvän rakentamistapaohjeen mukaan kyseessä olevalle alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja ja erillispientaloja. Rakennustapaohjeen mukaan siis hakemuksen mukaiset minitalotkin sallittaisiin ilman poikkeamisenmenettelyä. Kaavamääräyksissä eri rakennustyyppinä on kuitenkin rajattu rakentamistapaohjetta tiukemmin, joten poikkeamislupa-asian tarkastelu on katsottu tarpeelliseksi.

Poikkeamislupahakemuksen ovat laatineet yhdessä hallintosäännön mukaan lupa-asioista vastaava tekninen johtaja sekä kaavoituksesta vastaava elinvoimapäällikkö, joten kaavoittajan näkökulman katsotaan olevan tuotu hyvin esiin, eikä erillistä lausuntoa tarvita.

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

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan MRL 171 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia. Sen ei myöskään katsota vaikuttavan kielteisesti kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun.

Kunta on suorittanut MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaiset naapurien kuulemiset. Yksi rajanaapuri jätti kuulemisen myötä huomautuksen, joka on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa siihen annetun vastauksen kera. Huomautuksessaan naapuri haluaa vastauksia kysymyksiinsä liittyen naapurikiinteistön rannan käyttöoikeuteen, kiinteistöjen väliseen aitaukseen, Rantakujan käytön sallimiseen ja suunniteltujen rakennusten etäisyyteen naapurikiinteistön rajasta. Kysyjälle on vastattu, ettei suunnitelmissa ole hakea rasitetta naapurin rannan käyttämille, että kiinteistöjen välille saa rakentaa aidan, että Rantakujan kautta kulkemiseen liittyvistä asioista tulee keskustella kunnan työpäällikön kanssa ja että rakennukset tulevat sijaitsemaan vähintään 4 metrin etäisyydellä kiinteistön rajasta. Naapuri ei kuitenkaan huomautuksessaan ilmoita vastustavansa poikkeamisluvan myöntämistä. Myöskään muut naapurit eivät ole ilmaisseet vastustavansa poikkeamisluvan myöntämistä.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Myönteinen vaikutus. Hanke on yritysvetoinen.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyn perusteluin. Hankkeelle tulee hakea rakennuslupa viimeistään kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämisestä.

Päätös

Valvontajaosto palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Valjaos 12.06.2024 § 25  
197/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunta on hakenut tekniikkalautakunnan valvontajaostolta MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Motellinrannan asemakaavan (vahv. 20.6.2016) määräyksistä. Poikkeaminen koskee kaavamerkintää, jonka mukaan alue on varattu rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten rakentamiselle (AR). Alueelle halutaan rakentaa kaavamääräyksistä poiketen erillisiä minitaloja taloyhtiömuodossa. Rakennustyyppin muutoksen lisäksi halutaan poiketa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tonttijako on tehtävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Määräyksellä ei katsota olevan olennaista merkitystä kaavan toteutumisen kannalta. Lisäksi haetaan lupaa poiketa rakennusalojen aluerajauksista vähäisissä määrin.

Asia oli ensimmäisen kerran käsittelyssä valvontajaostossa 8.5.2024, jolloin valvontajaosto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi asemapiirustuksen puutteellisuuden vuoksi.

Asemapiirustus on liitteenä. Asemapiirustusta on päivitetty edellisen asian käsittelyn jälkeen, ja olennaiseksi katsottujen muutosten johdosta naapurikiinteistöt on kuultu uudelleen MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta. Myöskään Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue tien omistavana naapurina ei ole vastustanut hanketta, kunhan rakennettavien rakennusten mikään osa ei tule 20 metriä lähemmäksi maantien 170 keskiviivaa ja kunhan kiinteistöjen hulevesiä ei johdeta maantien 170 kuivatusjärjestelmiin vaan ne tulee käsitellä kiinteistön alueella imeyttämällä tai muulla kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Päivitetyssä asemapiirustuksessa on täsmennetty rakennusten sijoittelua, rakennusten lukumäärää ja kaavamerkintöjä. Päivitetty asemapiirustus on laadittu yhdessä hankkeeseen ryhtyvän kanssa, joten poikkeamisluvan ja myöhemmin haettavan rakennusluvan yhdenmukaisuudesta on voitu varmistua.

Asemapiirustuksen mukaisesti haetaan lupaa poiketa rakennusalojen aluerajauksista vähäisissä määrin, kuitenkin niin, että rakennukset kokonaisuudessaan sijoittuvat kaavan osoittamalle AR-alueelle. Myös muun muassa naapurikiinteistöllä on vähäisesti poikettu kaavan osoittamista rakennusaloista. Poikkeaman ei katsota olevan olennainen tai vaikeuttavan kaavan toteutumista.

Poikkeamislupavaiheen asemapiirustuksen tulee olla yhtenevä toteutusvaiheen suunnitelmien kanssa. Poikkeamisluvassa asemapiirustukselta ei kuitenkaan yleisesti edellytetä vastaavaa tarkkuutta ja yksityiskohtaisuutta kuin rakennuslupavaiheessa, vaan rakennuslupaa varten voidaan asemapiirustusta täydentää ja täsmentää. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemukseen liitetty asemapiirustus täyttää poikkeamislupavaiheen edellytykset ja on sisällöltään riittävä.

Pyhtään kunta on perustellut hakemusta ja hankkeen tarvetta sillä, että rivitalo- tai kytkettyjen pientajen rakentamiselle alueelle ei ole yrityksistä huolimatta löytynyt toteuttajaa. Kuitenkin minitalohankkeelle on osoitettu

laajasti kysyntää ja kiinnostusta, ja toteuttaja on löytynyt. Näin ollen Pyhtään kunta katsoo, että hanke on Pyhtään elinvoimaisuuden kannalta varsin myönteinen. Pyhtään kunnan näkemys myös vahvasti on, ettei hanke ole olennaisesti ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa eikä aiheuta kielteisiä vaikutuksia, vaan soveltuu alueelle erinomaisesti.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen edustajien kanssa on keskusteltu hankkeesta. ELY-keskuksella ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta, eivätkä he katsoneet aiheelliseksi antaa lausuntoaan hankkeen johdosta.

Poikkeamislupaa ei MRL 171 §:n mukaan 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

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan edellä mainitun kaltaisia vaikutuksia. Sen ei myöskään katsota vaikuttavan kielteisesti kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Myönteinen vaikutus. Hanke on yritysvetoinen.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perusteluin. Hankkeelle tulee hakea rakennuslupa viimeistään kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämisestä.

Päätös

Hyväksyttiin.

**MRL 167 §:n mukainen kiinteistökatselmus 2024**

Valjaos 12.06.2024 § 26  
284/10.03.00.07/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Kunnan määräämä viranomaisen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. MRL 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. MRL 170 §:n mukaan rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä, jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu.

Pyhtään kunnan hallintosäännön 25 §:n mukaan tekniikkalatakunnan valvontajaosto huolehtii maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisista kunnan päätettäväksi määritellyistä lupa- ja valvontaviranomaisen tehtävistä.

Päätösehdotus

Valvontajaoston vuosittainen MRL 167 §:n mukainen katselmus päätetään pitää syksyllä 2024.

Tämän pykälän käsittelyn yhteydessä päätetään tarkempi katselmuspäivä.

Katselmukseen osallistuvat jaoston jäsenet ja rakennustarkastaja. Lisäksi osallistumiskutsu lähetetään työpäällikölle, kiinteistöpäällikölle ja Kotkan kaupungin ympäristöpalveluille.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valvontajaosto päätti suorittaa MRL 167 §:n mukaisen kiinteistökatselmuksen 20.8.2024.

**Valvontajaoston lausunto/ Kirkonkylän Jokirannan asemakaavaehdotus**

Valjaos 12.06.2024 § 27  
657/10.02.03/2021

Valmistelija	<p>Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831</p> <p>Pyhtään kunta pyytää valvontajaoston lausuntoa Jokirannan asemakaavan kavaehdotuksesta.</p> <p>Kaava-aineisto pidetään julkisesti nähtävänä osoitteessa pyhtaa.fi/kaavoitus sekä sovittaessa Pyhtään kunnanvirastolla 30.5-28.6.2024.</p> <p>Lausunnot asemakaavasta on toimitettava kirjallisesti ennen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteella Pyhtään kunta, Motellikuja 4, 49220 Siltakylä tai kirjaamo@pyhtaa.fi</p> <p>Lisätietoja antaa kaavoittaja Arja Sippola FCG, puh. 044 748 0315, <a href="mailto:arja.sippola@fcg.fi">arja.sippola@fcg.fi</a> ja elinvoimapäällikkö Laura Lahti, puh. 050 345 6495, <a href="mailto:laura.lahti@pyhtaa.fi">laura.lahti@pyhtaa.fi</a>.</p>
Päätösehdotus	<p>Valvontajaosto päättää antaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista Kirkonkylän Jokirannan asemakaavaehdotuksesta.</p>
Päätös	<p>Valvontajaosto toteaa lausunnossaan, että rakennusalat tulee sijoittaa vähintään 3-6 metrin etäisyydelle tien puoleisesta rajasta.</p>

**Kymen Vesi Oy:lle myönnetyn sijoituslupapäätöksen kumoaminen / Purola-Keihässalmen siirtovesijohtohanke**

Valjaos 12.06.2024 § 28  
106/10.03.00.09/2023

## Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolle on osoitettu 28.4.2024 päivätty kirjelmä, jolla vaaditaan valvontajaoston päätöksen 8.3.2023 § 17 kumoamista. Kirjelmän mukaan Kymen Vesi Oy:n vesihuoltolinjaa ei ole sijoitettu kiinteistölle 624-416-5-100, joten kyseessä oleva päätös on ollut tarpeeton. Kirjelmä on liitteenä.

Päätöksellään 8.3.2023 § 17 valvontajaosto myönsi Kymen Vesi Oy:lle sijoittamisluvan hakemuksen mukaisesti. Päätös on oheismateriaalina.

Pyhtään kunta on hakenut katualuetoimitusta 2023-706705, jonka mukaan Pyhtään kunnan omistukseen siirtyy katualue, johon kyseessä olevan päätöksen mukainen vesihuoltolinja sijoittuu.

Näin ollen kiinteistölle 624-416-5-100 kohdistuva sijoituslupa voidaan katsoa tarpeettomaksi.

## Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää edellä mainituin perusteluin hylätä päätöksensä 8.3.2023 § 17 mukaisen sijoittamisluvan siltä osin, kun se on kohdistunut kiinteistön 624-416-5-100 alueelle.

## Päätös

Hyväksyttiin. Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ajaksi (hallintolaki 28.1 § 1 kohta, osallisuusjäävi).

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 19, § 20, § 21, § 22, § 26, § 27

**MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Päätöksestä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 23, § 24, § 25****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 193 §:n perusteella hakea muutosta:

-Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
  - sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
  - se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
  - kunta.

**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 lähettamisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. 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](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)  
Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8-15.45.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 28****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. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**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 tuomioistuinnmaksulaissa (1383/2018) säädetään.

### **Pöytäkirja**

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

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä  
Sähköpostiosoite: [kirjaamo@pyhtaa.fi](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)  
Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8-15.45.