

Valvontajaosto

AIKA 08.05.2024 klo 18:00 - 18:43

PAIKKA Kunnanvirasto

Osallistujat

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

ASIAT §:t 14 - 18

ALLEKIRJOITUS

Jarmo Kulhelm
Puheenjohtaja

Sanna Setälä
Pöytäkirjanpitäjä

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS 8.5.2024

Pöytäkirja luettiin ja tarkastettiin kokouksessa.

PÖYTÄKIRJA NÄHTÄVILLÄ

Pöytäkirjan julkaisu yleiseen tietoverkkoon 15.5.2024. Tässä kokouksessa lupa-asioissa tehtyjä päätöksiä koskeva ilmoitus on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla päätöksen antamispäivää edeltävänä päivänä. Antopäivä 15.5.2024.

TODISTAA

Valmistelusihteeri

Sanna Setälä

Tämä pöytäkirja on allekirjoitettu ja nähtävillä olo todistettu sähköisellä allekirjoituksella.

Valvontajaosto

08.05.2024

ASIAT

§	Otsikko	Sivu
§ 14	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 15	Pöytäkirjan tarkastaminen	4
§ 16	Rakennustarkastajan myöntämät luvat	5
§ 17	Tiedoksi-asiat	6
§ 18	Poikkeamislupa/ Minitalot / Motellikuja / Siltakylä	7

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valjaos 08.05.2024 § § 14

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 08.05.2024 § § 15

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 08.05.2024 § 16
23/10.03.00.01/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennustarkastaja on myöntänyt oheisen liitteen mukaisesti seuraavat luvat 3.4.2024 ja 10.4.2024.

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

Tiedoksi-asiat

Valjaos 08.05.2024 § § 17

1. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 983/2024/29.4.2024, diaari 1486/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.
2. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 984/2024/29.4.2024, diaari 1487/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.
3. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 985/2024/29.4.2024, diaari 1489/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.
4. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 986/2024/29.4.2024, diaari 1490/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.
5. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 987-2024/29.4.2024, diaari 1493/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.
6. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 988-2024/29.4.2024, diaari 1494/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.
7. Itä-suomen hallinto-oikeuden päätös 995-2024/29.4.2024, diaari 2395/03.04.04.04.16/2023, päätös on oheismateriaalina.

Päätösehdotus: Valvontajaosto merkitsee edellä olevat asiat tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Poikkeamislupa/ Minitalot / Motellikuja / Siltakylä

Valjaos 08.05.2024 § 18
197/10.03.00.02/2024

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 poikkeamisenentelyä. 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.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 14, § 15, § 16, § 17, § 18

MUUTOKSENHAKUKIELTO

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