

Valvontajaosto

AIKA 20.11.2024 klo 18:00 - 18:58

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 35 - 42

ALLEKIRJOITUS

Jarmo Kulhelm  
Puheenjohtaja

Sanna Setälä  
Pöytäkirjanpitäjä

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS 20.11.2024

Pöytäkirja luettiin ja tarkastettiin kokouksessa.

PÖYTÄKIRJA NÄHTÄVILLÄ

Pöytäkirjan julkaisu yleiseen tietoverkkoon 27.11.2024. Tässä kokouksessa lupa-asioissa tehtyjä päätöksiä koskeva ilmoitus on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla päätöksen antamispäivää edeltävänä päivänä. Antopäivä 27.11.2024.

TODISTAA

Valmistelusihteeri

Sanna Setälä

Tämä pöytäkirja on allekirjoitettu ja nähtävillä olo todistettu sähköisellä allekirjoituksella.

## Valvontajaosto

20.11.2024

## ASIAT

| §    | Otsikko                                                                                    | Sivu |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 35 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                                   | 3    |
| § 36 | Pöytäkirjan tarkastaminen                                                                  | 4    |
| § 37 | Rakennustarkastajan myöntämät luvat                                                        | 5    |
| § 38 | Tiedoksi-asiat                                                                             | 6    |
| § 39 | Valvontajaoston toiminta vuonna 2025                                                       | 7    |
| § 40 | Valvontajaoston lausunto/ Aurinkopuiston yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 9    |
| § 41 | Poikkeamislupa/ Itäkirkonkylä 1:116                                                        | 10   |
| § 42 | MRL 167 §:n mukainen kiinteistökatseلمus 2024                                              | 15   |

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Valjaos 20.11.2024 § § 35

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 20.11.2024 § § 36

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 kuin 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 20.11.2024 § 37  
23/10.03.00.01/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennustarkastaja on myöntänyt oheisen liitteen mukaisesti seuraavat luvat 4.9.2024, 11.9.2024, 18.9.2024, 25.9.2024, 9.10.2024 sekä 30.10.2024.

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

**Tiedoksi-asiat**

Valjaos 20.11.2024 § § 38

1. Rakennusvalvonnan toteuma 1-8/2024
  - Rakennusvalvonnan toteuma 1-8/2024 on oheismateriaalina.
2. Kaavoituskatsaus 2024
  - Kaavoituskatsaus on oheismateriaalina.
3. Hallintosäännön päivittäminen 1.1.2025
  - Kunnanhallitus on valmistellut seminaarissaan 8.10 hallintosäännön päivittämistä 1.1.2025 alkaen
  - Tekniikkalautakunnan valvontajaostoa ehdotetaan lakkautettavaksi 1.6.2025 alkaen.
  - Tehtävät siirrettäisiin rakennustarkastajalle ja tekniikkalautakunnalle.
  - Tekniikkalautakunta on kokouksessaan 29.10.2024 § 58 antanut asiasta lausunnon, että sillä ei ole huomauttamista hallintosäännöstä.
  - Tarkoituksena on, että kunnanvaltuusto hyväksyy uuden hallintosäännön kokouksessaan 9.12.2024.

Päätösehdotus: Valvontajaosto merkitsee edellä olevat asiat tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

**Valvontajaoston toiminta vuonna 2025**

Valjaos 20.11.2024 § 39  
498/00.01.02.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Toimielin päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä (Hallintsääntö 120 §)

Kokouskutsun antaa puheenjohtaja ja 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 (4) kalenteripäivää ennen kokouspäivää.

Valvontajaoston vuoden 2025 varsinaiset kokoukset pidetään keskiviikkoisin klo 18:00 kunnanviraston kokoushuoneessa ellei yksittäistapauksissa tulla toisin päättämään. Kokouksia pidetään seuraavasti:

5.2.2025  
9.4.2025  
4.6.2025  
10.9.2025  
19.11.2025

Lisäksi valvontajaoston ylimääräisiä kokouksia pidetään tarvittaessa.

Esityslista on luettavissa sähköisessä kokousjärjestelmässä viimeistään kokousta edeltävänä perjantaina.

Valvontajaoston pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa ellei poikkeustilanteissa muuta päätetä. Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä kunnanvirastolla kokousviikkoa seuraavan viikon keskiviikkona sekä julkaistaan yleiseen tietoverkkoon.

Esityslistat ja pöytäkirjat julkaistaan kunnan internet-sivuilla.

Lupa-asioissa tehtyjä päätöksiä koskeva julkipanoilmoitus on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla (kansio) sekä kunnan internet-sivuilla päätöksen antopäivää edeltävänä päivänä.

|               |                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätösehdotus | Valvontajaosto päättää hyväksyä edellä mainitun esityksen valvontajaoksen toiminnaksi vuodeksi 2025. Muutokset päivämääriin ovat mahdollisia. |
| Päätös        | Hyväksyttiin.                                                                                                                                 |



**Valvontajaoston lausunto/ Aurinkopuiston yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Valjaos 20.11.2024 § 40  
401/10.02.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunta pyytää valvontajaoston lausuntoa Aurinkopuiston yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

OAS pidetään julkisesti nähtävänä osoitteessa pyhtaa.fi/kaavoitus sekä sovittaessa Pyhtään kunnanvirastolla 14.11-13.12.2024.

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on toimitettava kirjallisesti ennen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteella Pyhtään kunta, Motellikuja 4, 49220 Siltakylä tai [kirjaamo@pyhtaa.fi](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi).

Lisätietoja antaa kaavanlaatija Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy, p. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi) tai elinvoimapäällikkö Laura Lahti, p. 050 345 6495, [laura.lahti@pyhtaa.fi](mailto:laura.lahti@pyhtaa.fi).

Päätösehdotus

Valvontajaosto esittää lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista Aurinkopuiston yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Hyväksyttiin.

**Poikkeamislupa/ Itäkirkonkylä 1:116**

Valjaos 20.11.2024 § 41  
369/10.03.00.02/2024

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 624-404-1-116. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Itäkirkonkylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan ranta-asemakaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA-1).

Asemapiirustus on liitteenä.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Poikkeamista on perusteltu seuraavasti:

*Hanketta perustelemme muun muassa sillä, että Itäkirkonkylässä on aiemmin myönnetty vastaavanlainen poikkeamislupa (kiinteistö --). Kiinteistöt sijaitsevat saman ranta-asemakaavan alueella. Lisäksi Pyhtäällä on kesällä 2024 myönnetty poikkeamislupa uudelle ympärivuotiselle asuinrakennukselle (kiinteistö --), joka on sijainniltaan vastaavanlainen vesistöön nähden kuin meidän kohde. Tästä syystä pyydämme huomioimaan yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen. Hankkeemme täyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n vaatimukset. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja vesi- ja jätevesijärjestelmä täyttää vaatimukset. Jätehuolto toimii kunnan vaatimusten mukaisesti.*

Päätöksenteon tueksi on pyydetty lausunnot Pyhtään ympäristönsuojeluviranomaisena toimivalta Kotkan ympäristöpalveluilta sekä Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta.

Ympäristöpalvelujen lausunto on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa. Lausunnossa huomautetaan, että kiinteistön jätevesijärjestelmä ei ole Kotkan ja Pyhtään ympäristönsuojelumäärysten mukainen. Määräysten mukaan jätevesien käsittelyjärjestelmä on sijoitettava kiinteistölle siten, että tulvan aikanakaan vesi ei pääse jäteveden käsittelylaitteistoihin. Määräysten mukaan vähimmäisetäisyys vesistöä talousjätevesien käsittelylaitteistolle ja puhdistettujen jätevesien purkupaikalle on 20 metriä. Lausunnon antamisen jälkeen on hakijan kertoman mukaan jätevesijärjestelmää muutettu liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisesti, ja ympäristöpalvelut hyväksyivät suunnitelman mukaisen järjestelmän tason riittäväksi toistaiseksi. Muutoksille tai jätevesijärjestelmän rakentamiselle ei ole haettu toimenpidelupaa, joten toteutusta ei ole tarkastettu. Kiinteistön omistaja kuitenkin vastaa jätevesien käsittelylaitteiston toimivuudesta.

Lisäksi hakemuksen mukaan kiinteistön käymälätyyppi on vesikäymälä, jonka jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Loma-asunnon rakentamista koskeva rakennuslupa on myönnetty vuonna 1989, ja sen mukaan käymälätyyppi on kuivakäymälä. Jätevesijärjestelmään kohdistuviin muutoksiin tulee aina hakea toimenpidelupaa, jota ei ole haettu vesikäymälän tai muunkaan jätevesijärjestelmän osalta. Skitunäsin rantakaavan mukaan vesikäymälät on kielletty.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto on liitteenä. ELY-keskus huomio lausunnossaan kiinteistön sijoittumisen tulvavaara-alueelle.

Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa todetaan seuraavaa:

*Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu loma-asumisen ohjaustarpeeseen. Kyseisessä ranta-asemakaavassa alueelle ei ole osoitettu vakituista asumista. Pysyvän asumisen sijoittaminen ranta-alueelle, joka varattu loma-asutuksen järjestämistä varten, edellyttää kaavallista tarkastelua. Pysyvästä asumisesta aiheutuu loma-asumista suurempi tarve tarkastella maakäytön suunnitelmallista järjestämistä mm. palveluiden saatavuuden huomioon ottamiseksi sekä yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden huomioimiseksi. Yksittäisellä poikkeamislupaharkinnalla ei tosiasiallisesti pystytä myöskään huomioimaan maanomistajien tasavertaista kohtelua samalla tavalla kuin kaavallisessa tarkastelussa.*

ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kyseistä poikkeamislupaa ei voida myöntää, koska myöntämiselle on olemassa oikeudellinen este maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaisesti.

Hakija on jättänyt vastineensa ELY-keskuksen lausuntoon, vastine on oheismateriaalina.

Meritulvan riskiin tulvavaara-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä ympäristön ääri-ilmiöiden uskotaan lähitulevaisuudessa lisääntyvän. Uusien rakennusten osalta ja käyttötarkoitusten muutoksissa, joissa rakennuksen aiempi käyttötarkoitus muutetaan ns. riskialttiimpaan suuntaan, tulee alin rakentamiskorkeus olla vähintään +3,2 m (N2000). Pyhtään rakennusjärjestyksen mukaan vastaava alin rakentamiskorkeus on vähintään +3,3 m. Lisäksi Pyhtään rakennusjärjestys edellyttää, että rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyyteen rantaviivasta. Kyseessä olevassa rakennuksessa on hakijan ilmoituksen mukainen lattiakorkeus +2,5 m, ja etäisyys rantaviivasta on 13,5 m. Rantakaavan rakennusala sijaitsee rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimusta lähempänä rantaviivaa, mutta kuten todettu, rantakaavan määräykset koskevat loma-asumista.

Hakijan perusteluissa on mainittu kaksi kiinteistöä, joille on myönnetty hakijan mielestä verrannolliset poikkeamisluvat. Toiselle mainituista kiinteistöistä myönnettiin poikkeamislupa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi saman ranta-asemakaavan alueella.

Poikkeamislupa myönnettiin rakennustarkastajan päätösesityksen vastaisesti, ja rakennustarkastaja jätti päätöksestä eriävän mielipiteen. Koko ranta-asemakaava-alueella kaikki rakennuspaikat on osoitettu loma-asuinkäyttöön. Kaava on erityisen hyvin toteutunut, ja koko kaava-alueella ei ole kahta poikkeusta lukuunottamatta vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Hakeuksessa viitattu kiinteistö ei ole verrannollinen tähän kiinteistöön nähden muun muassa siitä syystä, ettei sille kohdistu meritulvariskia.

Toinen hakemuksen perusteluissa mainittu kiinteistö myös on saanut myönteisen poikkeamislupapäätöksen. Tämän kiinteistön käyttöä ei ohjaa asemakaava, vaan Rannikon ja saariston osayleiskaava. Asemakaava on kaavatasona yleiskaavaa tarkempi, jolloin poikkeamispäätöksiäkin tulee tarkastella tarkemmin, sillä alueen käyttö on asemakaavan laadinnan yhteydessä jo varsin tarkasti määritetty. Huomioitava on, että Rannikon ja saariston osayleiskaavassa on osoitettu lukuisia vakituiseen asumisen rakennuspaikkoja, ja muun muassa perusteluissa mainittu kiinteistö sijaitsee seka-alueella, jossa on sekä vakituista että loma-asumista. Nyt tarkasteltava rakennuspaikka kuitenkin sijaitsee ranta-asemakaava-alueella, jolle ei ole kaavassa osoitettu lainkaan asuinrakentamista, vaan ainoastaan loma-asumista. Näin ollen kaavassa ja kaavamääräyksissä ei ole huomioitu vakituiseen asumisen tarpeita.

Hakemuksen perusteluissa lisäksi mainitaan, että tämä toisen kiinteistön verrannollinen asuinrakennus olisi sijainniltaan vastaavanlainen vesistöön nähden kuin haettava rakennus. Tämä kiinteistö ei kuitenkaan tosiasiasa ole meritulvariskialueella, eikä merenpinnan katsota nousevan kyseisen rakennuksen tasolle edes erittäin harvinaisen meritulvan (kerran tuhannessa vuodessa) sattuessa. Näin ollen ei voida katsoa, että nämä kiinteistöt olisivat verrannollisia vesistön osalta tai muutenkaan.

Tulvakartta-aineisto on tarvittaessa tarkasteltavissa kokouksessa.

Hakemuksen perusteluissa mainitut poikkeamislupa-asiat eivät siis ole tämän poikkeamisluvan kanssa samanlaisia tilanteita. 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. Oikeuskäytännön ja ennakkotapausten perusteella ei voida poikkeamislupaa perustella sillä, että lähialueella on toiselle kiinteistölle vastaavanlainen lupa myönnetty.

Oikeuskäytännössä on sekä kaavoitukseen että poikkeamislupien yhteydessä toistuvasti tuotu esille, että vaatimus yhdenvertaisuudesta koskee vain keskenään verrannollisessa asemassa olevia rakennuspaikkoja. Poikkeamisen myöntämisen erityiseksi syyksi ei riitä, että kunnan alueella tai samalla kaava-alueella on myönnetty toinen poikkeaminen. Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tämän kaltainen poikkeaminen tulisi tarkastella kaavallisesti, kuten ELY-keskuksen lausunnossakin todetaan.

Yksittäiset, etäällä kyläkeskuksista ja palveluista sijaitsevat asuinrakennukset aiheuttavat mahdollisesti merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia kunnalle esimerkiksi koulukyytien tai terveystaluiden järjestämiseksi. Alue on lähes yksinomaan rantakaavan mukaisesti loma-asuinaluetta, joten sen ei voida katsoa olevan seka-alueita loma-asumisen ja vakituisten asumisen kesken.

Poikkeamispäätöstä loma-asunnon muuttamiseksi vakiutukseksi asunnoksi arvioitaessa voidaan tarkastella myös kiertotalouden ja vähähiilisyiden edistämisen näkökulmasta jo nyt, sillä nämä seikat tulee huomioitaviksi 1.1.2025 voimaan tulevassa uudessa rakentamislaisissa. Asemakaava-alueella rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen voitaisiin katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä (HE 101/2024 vp), mikäli em. HE asetetaan voimaan. Vähähiilisyttä voitaisiin siis tukea käyttötarkoituksen muutoksella esim. sellaisessa tapauksessa, että liikenteen päästöjen voitaisiin katsoa merkittävästi vähenevän tai sillä, että toinen asunto vapautuu muuhun käyttöön. Tässä tapauksessa kiinteistön sijainti huomioon ottaen ei kuitenkaan voida katsoa, että etäällä muusta asutuksesta ja palveluista sijaitseva asuinpaikka edistäisi vähähiilisyttä.

Naapurien kuulemiset on hakija suorittanut MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

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

Lisäksi poikkeamiselle tulee olla erityinen syy.

Hankkeen vaikutusten katsotaan olevan sellaiset, jotka edellyttävät kaavallista tarkastelua.

MRL 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle eivät täyty, eikä poikkeamisluvan myöntämiselle nähdä olevan myöskään erityistä syytä.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

|               |                                                                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätösehdotus | Edellä esitetyin perusteluin valvontajaosto päättää, että poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiselle ei myönnetä. |
| Päätös        | Hyväksyttiin.                                                                                                           |

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

Valjaos 12.06.2024 § 26

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.

Valjaos 20.11.2024 § 42  
284/10.03.00.07/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

MRL 167 §:n mukainen kiinteistökatselmus suoritettiin 20.8.2024. Pöytäkirja on liitteenä.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätösehdotus | Valvontajaosto päättää antaa pöytäkirjasta ilmeneville kunnossapitovelvollisille kehotukset korjata todetut puutteellisuudet 31.5.2025 mennessä tai pyytää selvitystä puutteisiin liittyen pöytäkirjan mukaisesti. Mikäli määräaikaan mennessä ei puutteita korjata, ryhtyy rakennusvalvontaviranomainen asiassa MRL 182 §:n (/RakL 147 §:n) mukaisiin hallintopakkokeinoihin. |
| Päätös        | Hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 42

**MUUTOKSENHAKUKIELTO**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 41****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 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](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)  
Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.