

Poikkeamislupa/Kiviniemi 1:621/LP-624-2025-00063

Tekltk 27.08.2025
191/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Kiviniemen rantakaavan (vahv. 27.6.1989) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-407-1-621. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Kiviniemen kylässä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Kiinteistön ranta-alueelle halutaan rakentaa huvimaja kerrosalaltaan 21 m². Rakennus ei RakL 42 §:n perusteella edellytä rakentamislupaa. Rakennus kuitenkin halutaan sijoittaa ranta-asemakaavan määrittämän rakennusalan ulkopuolelle. Näin ollen hanke edellyttää poikkeamislupamenettelyä, jonka ratkaisemisessa toimivalta on rakennusvalvontaviranomaisena toimivalla tekniikkalautakunnalla.

Asemapiirustus on liitteenä. Pääsuunnitelmat ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: ”1970-luvun ranta-asemakaavan tekemisen jälkeen rantaviiva on siirtynyt merelle päin. Anomme poikkeamista, jotta rannan virkistyskäyttö olisi mahdollista.”

Huvimaja on suunniteltu korvaamaan vanha puuterassi.

Kiinteistö sijaitsee asemakaavan mukaan loma-asuntojen korttelialueella, jolla kartanonomainen rakennuskanta tulee säilyttää, ja uuden rakennuskannan tulee sopeutua olemassaolevaan rakennuskantaan (RA-2). Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella, jolla ympäristö tulee säilyttää (RA-1/s). Kaavamääräyksen mukaan kaavamerkintä /s tarkoittaa seuraavaa: ”Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.” Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee muinaisjäännösrekisterin mukaan kiinteä muinaisjäännös, joka on muinaismuistolailla rauhoitettu.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta hankkeelle pyydettiin lausuntoa Kymenlaakson museolta. Museon lausunto on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa. Museon lausunnon mukaan huvimajan rakennushanke voidaan toteuttaa suunnitelmien mukaisesti, eikä arkeologisia tutkimuksia tai lisäselvityksiä ei ole hankkeen yhteydessä tarpeellista tehdä. Lausunnossa kuitenkin edellytetään, että huvimajan yksityiskohdat, värit ja kokonaisilme toteutetaan siten, että ne sulautuvat mahdollisimman hyvin

Kiviniemen kartanon ja lähiympäristön historialliseen ja maisemalliseen ilmeeseen. Lisäksi edellytetään, että mikäli hankealueella suoritettavien rakennus- tai maarakennustöiden yhteydessä paljastuu muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä, tulee työt paikalla välittömästi keskeyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä Kymenlaakson museolle.

Hankkeen osalta on pyydetty lausuntoa myös kunnan kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavalta elinvoimapäälliköltä, joka lausunnossaan toteaa, ettei hanke arvioinnin perusteella aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Lausunnossa poikkeamisen myöntämistä siis puolletaan.

Naapurikiinteistöjen omistajat on kuultu RakL 64 §:n mukaisti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

RakL 57 §: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;
- 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 RakL 57 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia. Rakennus soveltuu ympäristöönsä hyvin, ei tule häiritsevästi näkymään maalta eikä mereltä katsottuna, eikä aiheuta erityistä maisemahaittaa.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 42 §, 57 §, 59 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää, että poikkeamislupa myönnetään edellyttäen, että Kymenlaakson museon lausunnossa esitettyjä ehtoja noudatetaan.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana rakennustyöt tulee aloittaa, muutoin poikkeamislupa katsotaan vanhentuneeksi.

Päätös