

Poikkeamislupa/ Itäkirkonkylä 53-63/ LP-624-2025-00111

Tekltk 30.09.2025 § 63
354/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Kirkon seudun rakennuskaavan (vahv. 25.2.1963) sekä Kirkonkylän osayleiskaavan (vahv. 14.4.2008) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-404-53-63 Itäkirkonkylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan asemakaavan mukaan kiinteistö sijaitsee yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (TTV). Vanhentuneeksi tulkitun asemakaavan kumoaminen on käynnissä. Kumoamisen myötä alueilla rakentamista jää ohjaamaan osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa asuinrakennukseksi.

Asemapiirustus on oheismateriaalina. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Tekniikkalautakunnan valvontajaosto on myöntänyt samalle kiinteistölle samanlaisen poikkeamisluvan 9.12.2020 § 53 maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Päätöksessä on kuitenkin MRL 171 §:n mukaisesti edellytetty, että hankkeelle haetaan rakennuslupaa kahden vuoden kuluessa, muuten poikkeamislupa vanhenee. Rakennuslupaa ei määräajassa haettu, joten poikkeamislupa on vanhentunut. Poikkeamisluvulle ei MRL:n eikä RakL:n mukaisesti voi jatkoaikaa hakea, joten asia on käsiteltävä uutena poikkeamislupahakemuksena.

Hanketta perustellaan muun muassa sillä, että naapurustossa sijaitsee ennestään muitakin asuinrakennuksia saman osayleiskaavan samanlaisella RA-loma-asuntoalueella.

Asian tarkasteluun liittyvät olosuhteet eivät ole muuttuneet aiemmasta poikkeamislupakäsittelystä, eikä lainsaadäntöön tai tulkintoihin ole rakentamislain myötä tullut olennaisia asian tarkasteluun vaikuttavia muutoksia.

Hakija on suorittanut naapurien kuulemiset RakL 64 §:n mukaisti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Alue on seka-aluetta loma-asumisen ja vakituisen asumisen kesken. Etäisyydet palveluihin ovat kohtuulliset. Kiinteistölle on järjestettävissä kelvollinen tieyhteys, määräykset täyttävä vesi- ja jätevesijärjestelmä sekä

keskitetty jätehuolto, kunnalle ei katsota aiheutuvan ylimääräistä taakkaa ja pysyvän asumisen ei katsota heikentävän mökkiläisten asemaa.

Poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen RakL 57 §:n mukaisesti.

Hanke täyttää RakL 45 §:n mukaiset sijoittumisen edellytykset myös asuinrakennuksen näkökulmasta.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 45 §, 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää, että poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava RakL 42 §:n mukainen rakentamislupa. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä varmistetaan tarkemmin rakennuksen ja kiinteistön pysyvän asumisen edellytykset mm. energiatalouden ja asumisterveyden osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.