

Poikkeamislupa/ Munapirtti 3:132/ LP-624-2025-00114

Tekltk 28.10.2025 § 72
390/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaavan (vahv. 16.1.1981) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-3-132. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Munapirtin kylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaa Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaava, jonka mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RH).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi.

Hanketta on hakemuksessa perusteltu seuraavasti:

”Tarkoituksena on muuttaa vuonna 2008 rakennettu loma-asunto, ympärivuotisessa käytössä oleva talo vakituisesti asunnoksi. Talo täyttää pysyvän asunnon myös tekniset vaatimukset. Talo on valmistettu ympärivuotista asumisen mahdollisuutta ajatellen.

Syy miksi haluamme muuttaa vapaa-asunnon vakituisesti asunnoksi koska etätyön mahdollisuus vakituisen asumiseen vapaa-ajan asunnolla on käytännöllinen ja toimiva.

Kiinteistö sijaitsee Svartholmenin yhteisalueen rantakaavassa. Tähän saman rantakaavan alueella kuuluviin kiinteistöihin, Öisalmientiellä sekä Kivikarintiellä on useita vakituisia asuntoja kuten mm. 624-413-3-27, 624-413-3-128 (Kivikarintie) 624-413-3-134 ja 624-413-3-125 (Öisalmentie).

Muutos ei heikennä alueen maisema- tai luontoarvoja, eikä aiheuta haittaa naapureille.”

Hanketta voidaan perustella myös sillä, että käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä muun muassa siten, että päästöt vähenevät, kun matkat kaupunkiasunnon ja loma-asunnon välillä loppuvat. Lisäksi käyttötarkoituksen muutoksen myötä hakijalle riittää kahden asunnon sijaan yksi asunto.

Kunta on suorittanut naapurikiinteistöjen kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

RakL 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan.

RakL 57 §:n 2 momentin 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.

RakL 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan RakL 57 §:n 2 momentin 2 tai 3 kohdan mukaisia haittavaikutuksia.

Näin ollen kunta voi myöntää luvan poiketa käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Asian tarkastelun yhteydessä kunnan tulee kuitenkin tarkastella, ettei muutoksella ole muita haitallisia vaikutuksia.

Hakijan toimittaman selvityksen mukaan kiinteistön vedensaanti ja jätevesien käsittely täyttävät lain vaatimukset. Lisäksi kiinteistölle on käyttökelpoinen pääsytie. Rakennuspaikalla ei myöskään ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Päätöstä tehtäessä on myös huomioitava, että yksittäiset, etäällä kyläkeskuksista ja palveluista sijaitsevat asuinrakennukset aiheuttavat mahdollisesti merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia yhteiskunnalle esimerkiksi koulukyytien tai terveystalveluiden järjestämiseksi.

Lisäksi voidaan todeta, että kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu toteutuu parhaimmalla mahdollisella tavalla, kun kaavamääräyksiä noudatetaan.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa, muuten

poikkeamislupa katsotaan vanhentuneeksi. Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä selvitetään tarkemmin rakennuksen tekniset edellytykset käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Päätös

Hyväksyttiin.