

Poikkeamislupa/ Heinlahti 2:73/ LP-624-2025-00110

Tekltk 28.10.2025 § 73
432/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Rannikon ja saariston osayleiskaavan (vahv. 2.8.2000) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-401-2-73. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Heinlahden kylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaa Rannikon ja saariston osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö sijaitsee osin loma-asuntoalueella (RA) ja osin maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (MU).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Poikkeamislupaa haetaan loma-asuinrakennuksen laajennukselle, jonka myötä osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus ylitettäisiin. Samassa yhteydessä haetaan lupaa muuttaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi.

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuspaikan pinta-ala on noin 7 300 m². Osayleiskaavamääräysten mukaan pinta-alaltaan yli 5 000 m² rakennuspaikolle saa rakentaa enintään 200 k-m². Kyseiselle rakennuspaikalle on nyt rakennettu 210 k-m². Viimeisin rakennuslupa myönnettiin vuonna 2020, jolloin rakennuslupa myönnettiin talousrakennuksen laajennukselle MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeiden ylitykselle.

Nyt hakemus kohdistuu päärakennukseen, jota halutaan laajentaa pesu- ja keittiötiloilla 60 k-m². Päärakennuksen kerrosalaksi laajennustyön jälkeen on suunniteltu 156 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala olisi siis 270 m².

Kerrosalan ylityksen voidaan katsoa olevan huomattava. Vastaavanlaisia kerrosalan ylityksiä ei alueelle ole myönnetty.

Hanketta perustellaan siten, että nykyaikaisia pesu- ja keittiötiloja tarvitaan omistajien ikääntyessä, ja niiden sijoittaminen olemassaoleviin tiloihin koetaan haastavaksi. Lisäksi hankkeen perusteluna on käytettynä kiinteistön kokonaispinta-alaa, joka on 16 470 m².

Kaavan mukainen rakennusoikeus kohdistuu kuitenkin vain rakennuspaikalle, eikä MU-alueella ole rakennusoikeutta. Näin ollen kiinteistön kokonaispinta-alalla ei ole merkitystä rakennusoikeuden kannalta, ainoastaan kaavassa määrätyn rakennuspaikan pinta-alalla on. Myöskään hakijoiden tarpeen tai asuintilojen sijoittelun ei voida katsoa olevan perusteltu syy poikkamisen myöntämiselle, sillä samoja perusteluja voisi käyttää minkä hyvänsä kiinteistön osalta.

RakL 57 §:n mukaisesti poikkeamislupa voidaan myöntää, mikäli sille on perusteltu syy.

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.

Pyhtään voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla asuinrakentamisen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 360 k-m². Asuinkäytössä tilantarpeen katsotaan olevan suurempi kuin loma-asuinkäytössä. Näin ollen rakennusoikeuden ylityksen voidaan katsoa olevan perusteltu, mikäli rakennuspaikka muutetaan asuinkäyttöön.

Vastaavanlaisia poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutokselle on lähialueelle myönnetty useita. Alueen voidaankin katsoa olevan seka- aluetta vakituisen ja loma-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.

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

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

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan sekä käyttötarkoituksen muutokselle että rakennusoikeuden ylittämiseksi. Toimenpiteille tulee hakea rakentamislupaa kahden vuoden kuluessa, muuten poikkeamislupa raukeaa.

Rakentamisoikeuden ylitys sallitaan ainoastaan siinä tapauksessa, että päärakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Mikäli rakentamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle ei voida myöntää, ei myöskään rakennusoikeuden ylitystä sallita.

Päätös

Hyväksyttiin.