

Poikkeamislupa/ Pappila 1:45/ LP-624-2025-00087

Tekltk 13.01.2026 § 4
462/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Vs. Rakennustarkastaja Teemu Turunen, p. 050 307 7396

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Kirkonkylän osayleiskaavan tarkistus (vahv. 12.1.2022) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-414-1-45. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Pohjoiskirkonkylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

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

Hanketta on perusteltu seuraavasti:

”Rakennus soveltuu hyvin pysyvään asumiseen, ja kiinteistölle on järjestetty vaatimukset täyttävä vesi- ja jätevesijärjestelmä. Alueen tieyhteydet ja pelastustiet ovat kunnossa ympärivuotista käyttöä varten. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa ympäristölle tai naapureille, vaan tukee alueen elinvoimaisuutta ja hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa kaavan tai maankäytön tavoitteiden kanssa.

Jätehuolloksi on valittu Kymenlaakson jätteen ABC Pyhtään pihassa sijaitseva lukollinen jäteastia. Lisäksi on oma kompostori.

Perusteluna tarve muuttaa Pyhtäälle työn vuoksi.”

Hakija 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 ympäristöhäiriötä

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 rakentamislain mukaan myöntää luvan poiketa käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä, sillä hakemuksessa esitettyjen perusteluiden perusteella katsotaan, että käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Asian tarkastelun yhteydessä kunnan tulee kuitenkin tarkastella lisäksi, 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 terveyspalveluiden 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 käyttötarkoituksen muuttamiselle myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteelle on haettava rakentamislupa. Rakentamislupavaiheessa tarkastellaan rakennuksen olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen.

Päätös

Hyväksyttiin.