

## Poikkeamislupa/ Munapirtti 3:90/ LP-624-2025-00109

Tekltk 19.05.2026  
500/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaavan (vahv. 16.6.1980) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-3-90. Kiinteistön käyttöä ohjaavan rantakaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella (RH), jolle saa kaavamääräysten mukaan rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Asemapiirustus on oheismateriaalina. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Kiinteistölle halutaan rakentaa kerrosalaltaan 29 m<sup>2</sup> talousrakennus vierasmajoituskäyttöön.

Ennestään kiinteistöllä sijaitsee loma-asuinrakennus kerrosalaltaan 75 m<sup>2</sup> sekä saunarakennus kerrosalaltaan 31 m<sup>2</sup>. Näin ollen rakennuspaikan rakennusoikeus on jo käytetty ja myös vähäisesti ylitetty, joten uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää poikkeamislupamenettelyä. Lisäksi uusi rakennus on suunniteltu kaavan määräämän rakennusalan ulkopuolelle, mikä myös tulee ratkaista poikkeamisharkinnalla.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

*”Tontin rantakaavan mukainen rakennusoikeus (100 neliötä) on jo käytetty, ja siksi anon poikkeamislupaa rakentamiselle.*

*Perustelut poikkeamisluvulle*

*Haettava poikkeaminen kohdentuu yksinomaan kyseiseen kiinteistöön ja perustuu sen olemassa oleviin rakennusteknisiin, maastollisiin ja maisemallisiin erityispiirteisiin. Perustelu ei ole yleistettävissä muihin alueen kiinteistöihin. Uuden nukkumökin ehdotettu sijoituspaikka on tontin tasapainoisen lopputuloksen kannalta paras.*

*Päärakennus on arkkitehti Heljä Herrasen juuri tähän ainutlaatuiseseen ympäristöön suunnittelema uniikkitalo. Myös suunnitteilla oleva nukkumökki, jonka on suunnitellut sama arkkitehti kuin muutkin tontin rakennukset, edustaa juuri tuolle paikalle suunniteltua modernia ja kaunista tämän ajan arkkitehtuuria. Suunnittelussa on otettu huomioon sekä rakennusten että ympäristön maisema- ja kulttuuriarvot. Kiinteistön rakennuskelpoinen alue on maaston kaltevuuden ja kallioisuuden vuoksi rajallinen, eikä lisärakentamista ole järkevää sijoittaa muuhun paikkaan tontille siten, että se täyttäisi hyvän rakentamistavan ja ympäristöön sopeutumisen vaatimukset. Suunniteltu uuden rakennuksen*

*sijaintipaikka on maastoltaan tontin ”vähäarvoisinta” aluetta, ns. tavallista metsänpohjaa tontin takakulmassa, metsämaan ympäröimänä. Luontoarvoissa ei siis menetetä mitään ainutlaatuista tämän rakennushankkeen myötä.*

*Haettava ratkaisu ei lisää rakennusmassaa kohtuuttomasti, eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia naapureihin, ympäristöön tai kaavan toteutumiseen. Päinvastoin ratkaisu mahdollistaa kaavan tavoitteiden mukaisen, hallitun ja ympäristöön sopeutuvan rakentamisen nimenomaan tämän kiinteistön erityisolosuhteet huomioon ottaen.*

*Edellä esitetyin perustein poikkeaminen on perusteltu, kiinteistökohtainen eikä johda yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen tilanteeseen tai kaavan yleisen ohjausvaikutuksen heikkenemiseen.”*

Perustelut ovat luonteeltaan melko yleismaalliset. RakL 57 §:n mukaan kunta voi myöntää poikkeamisluvan, mikäli sille on olemassa erityinen syy. Mikäli erityistä syytä ei ole, tulisi vastaavanlainen poikkeaminen myöntää yhdenvertaisen kohtelun nimissä myös muille saman kaava-alueen rakennuspaikoille, mikä aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle.

Rantakaava on kuitenkin melko vanha, ja aluetta tarkemmin tarkasteltaessa huomataan, että hyvin monella rakennuspaikalla on kaavan sallima rakennusoikeus luvallisesti ylitetty.

Naapurikiinteistöjen omistajat on kuultu RakL 64 §:n mukaisesti. Toisen naapurikiinteistön omistajat ovat jättäneet huomautuksen hankkeen johdosta. Huomautus on oheismateriaalina. Naapurit vastustavat hanketta.

Huomautuksessa on mainittu rakennusjärjestyksen mukainen neljän metrin vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön rajasta. Pyhtään rakennusjärjestys on par'aikaa päivitettävänä, ja rakentamislain 17 §:n mukaan vain paloturvallisuuteen liittyvä vähimmäisetäisyysvaatimus naapurin rajaon on sallittua. Naapurikiinteistöllä ei rajan vastaisella maa-alueella ole rakennuspaikkaa, joten tässä tapauksessa rakentamisen ei voida katsoa liittyvän paloturvallisuuteen tai erityisiin palo-osastointivaatimuksiin. Rakennus sijoittuu rantakaavan määräämän rakennusalueen ulkopuolelle, mutta voidaan katsoa, ettei tämä seikka heikennä naapurin asemaa tai olosuhteita, sillä naapurikiinteistö on kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousaluetta (M), jolle saa sijoittaa ainoastaan maa-/metsätalouksrakentamista. Hakemuksessa rakennuksen sijoittelu rakennusalan ulkopuolelle perustellaan maasto-olosuhteilla ja maisemallisilla arvoilla, mitkä voidaan katsoa riittäviksi perusteluiksi sijoitteluun liittyen.

RakL 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan. Poikkeamista ei kuitenkaan 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 vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kun kaavan sallimaa rakennusoikeutta ollaan jo yleisesti kaava-alueella ylitetty, ei tämän yksittäisen hankkeen myöskään voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle.

Hanke tukee kiinteistölle rakentunutta kaunista mökkikokonaisuutta, eikä lisärakennusoikeus sijoittelu huomioiden vaikuta maisemaan hallitsevasti. Hankkeen ei katota heikentävän naapurin olosuhteita.

Hanke ei RakL 42 §:n mukaan edellytä rakentamislupaa.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 17 §, 42 §, 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää, että poikkeamislupa myönnetään. Rakentaminen on aloitettava kahden vuoden kuluessa, muuten poikkeamislupa katsotaan rauenneeksi.

Päätös