



**Pyhtää
Valvontajaosto
Pyttis
Tillsynssektion**

**Kuulutukseen menevät luvat
Beslut som ska meddelas
(RakL)**

**Päätöspäivä
Beslutsdatum
14.5.2025**

**Kuulutuspäivä
Kungörelsedatum
21.5.2025**

**Lupatunnus
Lovnummer
§**

**Hakijat
Sökande
Kiinteistö
Fastighet
Lupatyyppi
Lovtyp
Toimenpide
Åtgärd**

624-2025
§ 21
Myönnetty
Beviljat

624-407-1-245 (Kivimäki)
Poikkeamislupapäätös
Beslut om undantagbehov
Loma-asunnon muuttaminen asuinrakennukseksi
Ändring av byggnadens huvudsakl användningssyfte

624-2025
§ 22
Myönnetty
Beviljat

624-404-1-106 (KXII-T1)
Poikkeamislupapäätös
Beslut om undantagbehov
Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi
Ändring av byggnadens huvudsakl användningssyfte

624-2025
§ 23
Myönnetty
Beviljat

624-401-8-307 (K169T1)
Poikkeamislupapäätös
Beslut om undantagbehov
Varaston/autosuojan rakentaminen
Byggning av en ekonomibyggnad

Kuulutus ajalla/ Påseende vid: 21.5-27.6.2025



**Pyhtää
Valvontajaosto
Pyttis
Tillsynssektion**

**Kuulutukseen menevät luvat
Beslut som ska meddelas
(RakL)**

**Päätöspäivä
Beslutsdatum
14.5.2025**

**Kuulutuspäivä
Kungörelsedatum
21.5.2025**

Muutoksenhaku

Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on tehtävä kirjallisesti asianomaiselle hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä tai päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla. Käyttäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sekä jälkeisenä arkipäivänä. Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valituksenajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitus pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköpostitse osoitteella:
ita-suomi.hao@oikeus.fi
tai
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Postitse
Itä-Suomen hallinto-oikeus
Osoite: Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 Kuopio



**Pyhtää
Valvontajaosto
Pyttis
Tillsynssektion**

**Kuulutukseen menevät luvat
Beslut som ska meddelas
(RakL)**

**Päätöspäivä
Beslutsdatum
14.5.2025**

**Kuulutuspäivä
Kungörelsedatum
21.5.2025**

Sökande av ändring

Den som är missnöjd med beslutet har rätt att få ärendet behandlat av Östra Finlands förvaltningsrätt. Överlagandet ska lämnas skriftligen till vederbörande förvaltningsdomstol inom 30 dagar från dagen för offentliggörandet.

Rättelseyrkandet måste göras inom 30 dagar från det att beslutet har delgivits, utan att räkna med den dagen. Beslutet anses ha kommit till de som har rätt att överklaga på den sjunde dagen efter att brevet skickades eller kungörelsen om beslutet publicerades på myndighetens webbplats. När vanlig elektronisk delgivning används anses parten ha fått kännedom om beslutet, om inget annat visas, den tredje dagen efter att meddelandet skickats.

Om den sista dagen för rättelseyrkandet är en helgdag, självständighetsdag, första maj, jul-eller midsommarafton eller en helgfri lördag får rättelseyrkandet sändas den första vardagen efter detta. Handlingarna bör inlämnas till posten i så god tid att de hinner fram till rättelseyrkans sista dag före utgången av kansliets öppettid.

Rättelseyrkandet riktas till adress
ita-suomi.hao@oikeus.fi
eller
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Med post
Itä-Suomen hallinto-oikeus
Osoite: Minna Canthin katu 64, PI 1744, 70101 Kuopio

Poikkeamislupa/ Kiviniemi 1:245 (LP-624-2025-00024)

Valjaos 14.05.2025 § 21
127/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

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

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-407-1-245. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Kiviniemen kylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaa Rannikon ja saariston osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Lisäksi halutaan purkaa vanha talousrakennus ja rakentaa tilalle uusi talousrakennus, jonka etäisyys rantaviivasta ei täytä kaavan määräämää vähimmäisetäisyysvaatimusta.

Hanketta perustellaan seuraavasti:

”Hanke poikkeaa alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakennuspaikan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä. Talousrakennus alittaa alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakennuksen rantaetäisyyttä koskevan etäisyysmääräyksen.

Käyttötarkoituspoikkeamisen perusteena hakija esittää ensisijaista tarkoitusta muuttaa asumaan Pyhtään kuntaan. Rakennuspaikalle rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus on suunniteltu tätä mahdollisuutta ajatellen. Rakennus täyttää sellaisenaan teknisiltä ja muilta ominaisuuksiltaan asuinrakennukselle asetetun vaatimustason. Rakennuspaikalle johtava tieyhteys on rakennustyön vuoksi kunnostettu. Rakennuspaikalla on porakaivo sekä ranta-alueiden puhdistustasovaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä. Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa Mansikkaniementien alueelle on osoitettu rakennuspaikoissa sekarakennetta sekä loma-, että pysyvän asumisen välillä, joten poikkeaminen kaavan määräyksestä ei myös näiltä osin aiheuttaisi merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle.

Talousrakennuksen rantaetäisyypoikkeamisen tarkoituksena on korvata paikalla oleva talousrakennus uudella. Uusi rakennus tulisi olemaan pinta-alaltaan alle 30 m² ja rantaetäisyys olisi n 10 m. Rakennuksen ja rannan välissä oleva puusto on tarkoitus jättää ennalleen. Poikkeamisen

perusteena on hyödyntää olevaa talousrakennuksen rakennuspaikkaa. Mikäli rakennus rakennettaisiin kaavan määräämälle etäisyydelle => Jouduttaisiin kiinteistön alueella suorittamaan melko suurehko puiden kaatamis- ja maansiirtotyö alueen maaston kaltevuuden ja kiinteistöllä olevien suurten kivien vuoksi. Tällä perusteella arvioimme olevan rakennuksen korvaavan uudisrakennuksen poikkeamisen rantaetäisyydestä olevan siinä määrin vähäinen, että poikkeaminen voitaisiin myöntää.”

Kunta on suorittanut naapurien kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Alue on osayleiskaavassa seka-alueita pysyvän ja loma-asumisen kesken. Alue on myös kohtuullisten etäisyyksien päässä palveluista ja muusta asutuksesta. Näin ollen alueen voidaan katsoa soveltuvan asumiseen, eikä ylimääräistä taakkaa kunnalle oleteta koituvan.

Kuten hakemuksen perusteluissakin kerrotaan, rakennus soveltuu teknisiltä ominaisuuksiltaan asuinrakennukseksi. Kiinteistölle johtava tiestö on tarkoituksenmukainen, ja talousveden saanti ja jätevesien käsittely täyttävät vaaditut edellytykset. Rakennuspaikalla ei myöskään ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Muiltakin osin hakemuksen katsotaan olevan paikkansa pitävä ja riittävästi perusteltu.

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.

Hankkeella ei katsota olevan RakL 57 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa ja jonka aikana talousrakennuksen rakennustyöt tulee aloittaa, muuten poikkeamislupa katsotaan vanhentuneeksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Poikkeamislupa/ Itäkirkonkylä 1:106 (LP-624-2025-00019)

Valjaos 14.05.2025 § 22
101/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Skitunäsin rantakaavan (vahv. 16.1.1981) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-404-1-106. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Itäkirkonkylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan ranta-asetuksen mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA-1).

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Hanketta on perusteltu sillä, että käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä muun muassa siten, että päästöt vähenevät, kun matkat kodin ja loma-asunnon välillä loppuvat. Lisäksi käyttötarkoituksen muutoksen myötä perheelle riittää kahden asunnon sijaan yksi asunto.

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 ympäristöhaittiota 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 lisäksi 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

Valvontajaosto 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.

Otteen oikeaksi todistaa Pyhtään kunnassa

21.05.2025

Sanna Setälä
pöytäkirjanpitäjä

Poikkeamislupa/ Heinlahti 8:307 (LP-624-2025-00047)

Valjaos 14.05.2025 § 23
179/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Sammalkallion asemakaavan (voimaantulo 15.10.2013) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-401-8-307. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Heinlahden kylässä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Kiinteistölle halutaan rakentaa autosuojarakennus, johon kuuluu varasto-osa ja autokatos. Varaston kerrosala on 21 m² ja katoksen ala on 42 m². Rakennus ei näin ollen edellytä RakL 42 §:n perusteella lupamenettelyä.

Rakennus halutaan sijoittaa 2 m etäisyyteen naapurikiinteistön rajasta. Kaavamääräysten mukaan rakennusten etäisyys rajasta on oltava vähintään 4 m. Näin ollen hanke edellyttää poikkeamislupamenettelyä. Poikkeaminen voidaan tulkita vähäiseksi poikkeamiseksi, joka oltaisiin voitu ratkaista rakentamislupamenettelyn yhteydessä RakL 59 §:n mukaisesti, mikäli hanke olisi edellyttänyt rakentamislupamenettelyä.

Asemapiirustus on liitteenä.

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: ”Maalämpökaivo on hankalassa paikalla, 2m tontin rajasta rankentamalla saadaan symmetrinen kokonaisuus katos+varostolle, sekä tarvittavat suojaetäisyydet maalämpökaivoon sekä taloon täyttyy. Viereinen tontti on tyhjä ja tästä syystä ennakkoon tiedusteltu jo kunnan mielipidettä rakentamiseen tähän kohtaan.”

Vakiintuneen tulkinnan mukaisesti vähimmäisetäisyydestä naapurikiinteistön raja on voitu poiketa, mikäli hankkeelle on naapurikiinteistön omistajalta suostumus ja mikäli rakennus palo-osastoidaan määräysten mukaisesti.

Naapurikiinteistön omistaa kunta. Kunta on antanut suostumuksen vähimmäisetäisyydestä poikkeamiselle.

Naapurikiinteistöjen muut omistajat on kuultu RakL 64 §:n mukaisti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Suunnitelmat on laadittu siten, että palo-osastointi toteutetaan määräysten mukaisesti. Suunnitelmat ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

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.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan edellä mainittua haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan RakL 57 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 42 §, 57 §, 59 §, 64 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana rakennustyöt tulee aloittaa, muutoin poikkeamislupa katsotaan vanhentuneeksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Pyhtään kunnassa

21.05.2025

Sanna Setälä
pöytäkirjanpitäjä