



Pyhtää  
Valvontajaosto  
Pyttis  
Tillsynsektion

Kuulutukseen menevät luvat  
Beslut som ska meddelas

Da 44/2025  
16.4.-23.5.2025

Päätöspäivä  
Beslutsdatum  
9.4.2025

Kuulutuspäivä  
Kungörelsedatum  
16.4.2025

Lupatunnus  
Lovnummer  
§

Hakijat  
Sökande  
Kiinteistö  
Fastighet  
Lupatyyppi  
Lovtyp  
Toimenpide  
Åtgärd

624-2025-  
15 §  
Myönnetty  
Beviljat

624-401-1-55  
Poikkeamislupapäätös  
Beslut om undantagbehov  
Loma-asunnon rakentaminen  
Byggning av en semesterbostad

624-2025-  
16 §  
Myönnetty  
Beviljat

624-402-1-75  
Poikkeamislupapäätös  
Beslut om undantagbehov  
Talusrakennuksen rakentaminen  
Byggning av en ekonomibygnad

624-2025-  
17 §  
Kielteinen  
Obeviljat

624-416-4-116  
Poikkeamislupapäätös  
Beslut om undantagbehov  
Rakennuspaikan lisääminen  
Tilläggning av en byggplats

Kuulutus ajalla/ Påseende vid: 16.4-23.5.2025



**Pyhtää  
Valvontajaosto**  
**Pyttis  
Tillsynsektion**

**Kuulutukseen menevät luvat  
Beslut som ska meddelas**

**Päätöspäivä  
Beslutsdatum  
9.4.2025**

**Kuulutuspäivä  
Kungörelsedatum  
16.4.2025**

#### 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, joulu-tai juhannusaatto 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, PI 1744, 70101 Kuopio



**Pyhtää  
Valvontajaosto**  
**Pyttis  
Tillsynsektion**

**Kuulutukseen menevät luvat  
Beslut som ska meddelas**

**Päätöspäivä  
Beslutsdatum  
9.4.2025**

**Kuulutuspäivä  
Kungörelsedatum  
16.4.2025**

#### 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 öppetid.

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/Heinlahti 1:55 (LP-624-2024-00168)**

Valjaos 09.04.2025 § 15  
60/10.03.00.02/2025

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 624-401-1-55. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Heinlahden 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. Hanketta perustellaan seuraavasti:

*”Naapurustossa on vastaavia poikkeamisia myönnetty, alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, alue on jo muodostunut seka-alueeksi loma-asumisen ja vakituisen asumisen suhteen, palvelut ovat kohtuullisten etäisyyksien päässä ja kiinteistölle on tieyhteys.”*

Kunta on suorittanut naapurien kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistöistä yhdeltä jätettiin seuraavanlainen huomautus:

*”Tie (hakijan) nykyiselle loma-asunnolle kulkee osan matkasta Pahalammen viertä, meidän kohdalla tie sivuaa todella läheltä rantaviivaa (pari metriä). Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi lisää tien käyttöä, joka puolestaan rapauttaa tietä nopeammin. Haluaisimme tietää miten varmistetaan, ettei tien kuluessa sen kiviainesta ym. päädy Pahalampeen.*

*Lisääntynyt liikenne voi myös häiritä luontoa, Pahalammella on vuosittaista pesintää linnuilla kuten lokeilla. Lammella on myös useana vuotena nähty laulujoutsenia.”*

Alueella on useita sekä kaavamääräysten mukaisia että kaavasta poikkeavia vakituisia asuinrakennuksia, joten alue on seka-alueita pysyvän ja loma-asumisen kesken. Näin ollen uuden asuinrakennuksen ei voida katsoa muuttavan olennaisesti alueen luonnetta tai heikentävän tiestöä tai luontoa.

Alue on kohtuullisten etäisyyksien päässä palveluista ja muusta asutuksesta, joten alueen voidaan katsoa soveltuvan asumiseen, eikä ylimääräistä taakkaa kunnalle oleteta koituvan.

Loma-asuinrakennuksen rakennuslupa on myönnetty vuonna 2022, ja se on valmistunut vuonna 2024, ja jo tuolloin rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on varmistettu, että talousveden saanti ja jätevesien käsittely täyttävät vaaditut edellytykset. Lisäksi jo loma-asunnon rakennuslupavaiheessa on rakennuksen energiatehokkuuden sekä muiden asumisen edellytysten katsottu täyttävän vähimmäisvaatimukset.

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.

Hankeella 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 käyttötarkoituksen muuttamiselle myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteelle on haettava rakentamislupa.

Päätös

Hyväksyttiin.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 15****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa rakentamislain (751/2023) 180 §:n perusteella hakea muutosta:

-Valitusoikeus poikkeamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta

näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Käytettäessä muuta tiedoksiantotapaa tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 1744

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70101 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 43314

Puhelinnumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### **Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pyhtään kunnan kirjaamosta.

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä  
Sähköpostiosoite: [kirjaamo@pyhtaa.fi](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)  
Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.



**Poikkeamislupa/ Hinkaböle 1:75 (LP-624-2025-00003)**

Valjaos 09.04.2025 § 16  
75/10.03.00.02/2025

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 624-402-1-75. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Hinkabölen kylässä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Kiinteistö on alueen käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan osin venevalkama-aluetta (LV-1) sekä pienemmältä osin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja loma-asuinaluetta (RA). Pieni osa loma-asuinaluetta kuuluu rakennuspaikkaan, jonka suurin osa kohdistuu naapurikiinteistöön.

Hakija haluaa rakentaa kiinteistölle 29 k-m<sup>2</sup> aittarakennuksen. Asemapiirustus on liitteenä.

Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta yhteensä 160 k-m<sup>2</sup>, josta on hakemuksen mukaan käytetty 142 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen 29 k-m<sup>2</sup> aitan rakentaminen tulisi ylittämään sallitun rakennusoikeuden, joten tältä osin haetaan lupaa poiketa yleiskaavamääräyksistä.

Lisäksi aittarakennus halutaan rakentaa hyvin lähelle naapurikiinteistön rajaa, joten myös neljän metrin vähimmäisetäisyysvaatimuksesta halutaan poiketa.

Voidaan katsoa, että kumpikin edellä mainittu poikkeaminen tulkitaan vähäiseksi poikkeamiseksi, jotka olisi voitu myöntää myös rakentamisluvan yhteydessä RakL 59 §:n mukaisesti. Mutta koska hanke ei RakL 42 §:n mukaan edellytä rakentamislupaa, tulee poikkeaminen ratkaista erillisenä käsittelynä.

Hakija on perustellut hanketta muun muassa sillä, että uusi aittarakennus tulee tukemaan olemassa olevan, sukulaisten omistaman rakennuspaikan käyttöä, sillä uusi rakennus tulee samaan pihapiiriin muiden rakennusten kanssa. Uutta rakennuspaikkaa ei synny. Naapurikiinteistön omistajat ovat myös antaneet suostumuksensa lähelle rajaa rakentamiselle, ja rakentaja on sitoutunut huolehtimaan tarvittavista palo-osastoinnista. Rakennusoikeuden ylityksen ei katsota vaikuttavan haitallisesti ympäristöönsä.

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

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.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 16****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa rakentamislain (751/2023) 180 §:n perusteella hakea muutosta:

-Valitusoikeus poikkeamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta

näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Käytettäessä muuta tiedoksiantotapaa tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 1744

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70101 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 43314

Puhelinnumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pyhtään kunnan kirjaamosta.

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä  
Sähköpostiosoite: [kirjaamo@pyhtaa.fi](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)  
Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

**Poikkeamislupa/ Purolan Koukkusaari 4:116 (LP-624-2025-00004)**

Valjaos 09.04.2025 § 17  
47/10.03.00.02/2025

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 624-416-4-116. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Hinkabölen kylässä. Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Kiinteistö on alueen käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa sijoittaa rakentamista lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostelmien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Hakija haluaa rakentaa kiinteistölle kerrosalaltaan 35 m<sup>2</sup> rakennuksen. Rakennuksen käyttötarkoitusta ei ole hakemuksessa mainittu, mutta käytyjen keskustelujen perusteella kyseessä on loma-asuinrakennus. Asemapiirustus on liitteenä.

Poikkeamisluvan myöntämisen myötä kiinteistölle syntyisi uusi loma-asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka. Uuden rakennuspaikan muodostuminen ei ole poikkeamislupamenettelyllä mahdollista, vaan edellyttää kaavallista tarkastelua.

Hakemusta perustellaan sillä, että vuoden 2000 Rannikon ja saariston osayleiskaavan laadinnan yhteydessä olisi tapahtunut virhe, ja että kiinteistölle kuuluisi rakennuspaikka. Esitetty virhe ilmenee hakijan mukaan vuonna 1996 suoritettun maanmittaustoimituksen pöytäkirjasta. Hakemukseen on kirjattu perusteluksi:

*”Yhteisen alueen Kirsviikin niemen kivilouhimo 878:1 jako on suoritettu v. 1996, toimitus nro 117631–5. (liite) Alue on tuolloin jaettu kolmeen osaan, joista vain kahdelle on kaavaan merkitty rakennuspaikka.*

*Toimituksen pöytäkirjassa kohdassa 5. on kuitenkin kirjattu, että riittävän suuri lomarakennusalue on tarkoituksenmukainen myös kolmannelle alueelle (Jakokartassa 878:1/3). Palstan pinta-ala on 7160 neliötä ja*

*rantaviivaa 100 m. Alueella oli tuona ajankohtana lukuisia omistajia, joten kukaan ei asiaa tuolloin kaavaan edistänyt. Itse olin juuri leskeytynyt (perikunta) enkä ollut tietoinen, että ko. toimitukseen olisi erikseen pitänyt tuoda esille pyyntö rakennuspaikan lisäämisestä. Tämän seurauksena alue päätyi valmisteilla olevaan kaavaan MU alueeksi.*

*Jakokirjassa lisäksi todetaan, että ko. alueelle (Jakokartassa 878:1/3) annetaan rantaviivaa 20 m yli omistusosuutensa, millä haluttiin varmistaa tuolloisen käytännön mukainen riittävän pitkä rantaviiva ja tarkoituksenmukainen lomarakennusalue.*

*Toivoisinkin että tuo maanomistajien yhdenvertainen, oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu nyt voitaisiin toteuttaa ja poiketa kaavasta, ja antaa rakennusmahdollisuus myös ko. alueelle jakopöytäkirjan mukaisesti.”*

Vuoden 1996 maanmittaustoimituksen pöytäkirja ja kartta ovat oheismateriaalina.

Toimituksessa on jaettu kiinteistö kolmeen osaan, joista pienin on nyt kyseessä oleva kiinteistö 878:1/3, jakoperä.

Toimituspöytäkirjassa ei mainita hakemuksessa esitettyjä väitteitä liittyen rakennuspaikan mahdollisuuteen jakoperän osalta. Pöytäkirjan kohta 5, johon hakemuksen perusteluissa on viitattu:

*”Toimitusmiehet totesivat, että koska yhteisen alueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4,645 ha, on siitä muodostettavissa osuuttaan erilleen pyytäneelle tilalle sekä kuudelle yhteen osuutensa haluavalle tilalle tarkoituksenmukaisesti käytettävissä oleva ja nykyisen käytännön mukaan haja-asutukseen riittävän suuri lomarakennusalue. Jäljelle jääville pienille osakkaille voidaan edelleen jättää tarkoituksenmukaisen suuruinen yhteinen alue. ...”*

Toimituksessa on siis katsottu, että palstoille 878:1/1 ja 878:1/2 on muodostettavissa tarkoituksenmukaisesti käytettävissä oleva lomarakennusalue, mutta nyt kyseessä olevalle palstalle 878:1/3 on muodostettavissa ainoastaan tarkoituksenmukaisen suuruinen yhteinen alue. Mahdollisesta rakennuspaikasta ei siis ole minkäänlaista mainintaa nyt kyseessä olevan kiinteistön osalta.

Lisäksi perusteluissa viitataan toimituspöytäkirjan kohtaan 10:

*”... Kullekin osuudelle tulisi omistusosuutensa mukainen osuus rantaviivasta. ... Asianosaiset katsoivat, että jakoperäksi jäävälle alueelle olisi annettava rantaviivaa n. 20 m yli omistusosuutensa ja se vähentää muista osuuksista niiden osuuslukujen suhteessa sekä läsnäolevien osakkaiden välinen raja rannassa tarkistaa paikalla olevaan kallioon sopeutuvaksi. ...”*

Pöytäkirjan mukaan siis palstalle 878:1/3 annettiin yhteisalueelle rantaviivaa 20 m yli omistusosuutensa, mutta mitenkään tällä seikalla ei pöytäkirjassa viitattu olevan yhteyttä mahdolliseen rakennuspaikkaan.

Vuoden 1996 maanmittaustoimituksen pöytäkirjassa ei missään kohdassa viitata millään lailla, että kyseessä olevalle kiinteistölle olisi ollut mahdollista muodostaa rakennuspaikkaa.

Rannikon ja saariston osayleiskaavan päivitystyö on käynnistetty, ja kaavoitustyössä on tarkasteltu mahdollisuutta perustaa uusi rakennuspaikka kyseessä olevalle kiinteistölle. Kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalla elinvoimapäälliköltä on pyydetty hakemukseen lausunto, joka on liitteenä. Lausunnon mukaan uuden rakennuspaikan perustaminen ei ole mahdollista.

Lausunnon jättämisen jälkeen on kuitenkin sekä kunnan elinvoimapäällikön että kaavoitustyötä hoitavan Rambol Oy:n kaavakonsultin kanssa käyty runsaasti keskusteluja uuden rakennuspaikan mahdollistamisesta, ja johtotulema on ollut, että uuden rakennuspaikan muodostuminen saattaa olla mahdollista. Varmaa päätöstä asiasta ei kuitenkaan ole mahdollista vielä tässä vaiheessa kaavoitustyötä tehdä, sillä kaavaprosessin edetessä mitoitusperusteet saattavat muuttua ja mm. luontoselvityksistä saattaa nousta rajoittavia tekijöitä.

Kaavakonsultti on asiaan liittyen todennut muun muassa seuraavaa:

*”Viestissä mainittu keskisaaren alue on kauppa- ja rakennuspaikan myyminen jo vuonna 1920, mutta emätilatarkastelun kannalta oleellista on se, milloin alue on lohkottu omaksi tilakseen. Kuten maanomistajan lähettämistä asiakirjoista selviää, lohkominen on tehty vasta kaavan poikkileikkausajankohdan jälkeen eli vuonna 1962 ja (rekisteröity kahta vuotta myöhemmin). Näin ollen keskisaaren alue kuuluu samaan emätilaan Kirsviikin niemialueen kanssa. Kiinteistön 624-416-4-116 tilanne ei myöskään oleellisesti muuttuisi, vaikka keskisaaren alue tulkittaisiin omaksi emätilakseen.*

*Kun huomioidaan toteutuneet ja kaavaan merkityt rakennuspaikat, vuoden 1959 emätilalla on laskennallista rakennusoikeutta jäljellä 0,58 rakennuspaikkaa, joka on mahdollista pyöristää ylöspäin yhdeksi uudeksi rakennuspaikaksi. Koska emätila on jaettu poikkileikkausajankohdan (1959) jälkeen pienempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Kirsviikin niemessä laskennallista rakennusoikeutta on jäljellä*

- *kiinteistöllä 624-416-4-116 Kivikulma 0,17 rakennuspaikkaa,*
- *kiinteistöllä 624-416-878-15 Kirsviikin niemen kivilouhimo 0 rakennuspaikkaa,*
- *kiinteistöllä 624-416-4-153 Muurainsuo 0,54 rakennuspaikkaa ja*
- *kiinteistöllä 624-416-4-181 Pohjansivu 0,15 rakennuspaikkaa.”*



Edellä mainituin perusteluin siis mahdollinen jäljellä oleva rakennuspaikka kohdistuisi kiinteistölle Muurainsuo, ei kiinteistölle Kivikulma.

Käytyjen keskustelujen perusteella voidaan kuitenkin todeta, että osayleiskaavan päivityksen myötä uuden rakennuspaikan muodostuminen saattaa olla mahdollista, mutta koska se on vielä hyvin epävarmaa ja kaavoittamiseen tarvittavia tietoja ei vielä kokonaisuudessaan ole saatavilla, ei poikkeamisluvan myöntämistä voi perustella tulevalla kaavapäivityksellä.

Kiinteistö on aiemmin ollut yhteisomisteinen, ja se on vuonna 2023 maanmittaustoimituksella lunastettu kokonaan hakijan omistukseen. Maanmittaustoimituksen pöytäkirja on oheismateriaalina. Pöytäkirjan mukaan maankäyttö ja kaavatilanne ovat vaikuttaneet lunastustoimitukseen ja siihen liittyviin kustannuksiin olennaisesti. Pöytäkirjassa mainitaan useaan otteeseen kiinteistön olevan kaavamääräysten mukaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla ei rakennusoikeutta ole, ja lunastustoimitus on tehty tämän tiedon pohjalta. Voidaan siis olettaa, että muun muassa kiinteistön arvo olisi arvioitu olennaisesti toisenlaiseksi, mikäli rakentamisen olisi voitu todeta olevan mahdollisesti mahdollista. Yhteisalueen muiden aiempien omistajien osalta tilanteen voitaisiin katsoa olevan varsin epäoikeudenmukainen, mikäli rakennusoikeutta nyt poikkeamisluvalla myönnettäisiin.

Naapurikiinteistöjen omistajat on kuultu RakL 64 §:n mukaisesti. Viidestä naapurista kaksi on jättänyt hankkeeseen liittyen huomautukset, joiden mukaan poikkeamislupaa ei tulisi myöntää. Huomautukset ovat oheismateriaalina.

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.

Voidaan katsoa, että poikkeamisluvan myöntäminen saattaisi aiheuttaa haittaa kaavoitulle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä mahdollisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

RakL 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan. Voidaan katsoa, että tälle hankkeelle ei ole erityistä syytä eli riittäviä perusteluita poikkeamisluvan myöntämiseksi.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Valvontajaosto

§ 17

09.04.2025

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää edellä esitetyin perusteluin, että poikkeamislupaa ei myönnetä. Hankkeen toteutumisen mahdollisuudet tutkitaan käynnissä olevalla kaavaprosessilla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn aikana (hallintolaki 28.1 kohta 5)

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 17****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa rakentamislain (751/2023) 180 §:n perusteella hakea muutosta:

-Valitusoikeus poikkeamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta

näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Käytettäessä muuta tiedoksiantotapaa tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 1744

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70101 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 43314

Puhelinnumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pyhtään kunnan kirjaamosta.

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä  
Sähköpostiosoite: [kirjaamo@pyhtaa.fi](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)  
Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.