

Poikkeamislupa kiinteistölle Villenkari 625-405-22-1

Khall 09.03.2026

35/10.03.00.02/2026

Hakija



86100 Pyhäjoki

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Pohjankylä
Kiinteistötunnus	625-405-22-1 VILLENKARI
Tilan pinta-ala	2750 m ²
Osoite	Karintie 35, 86100 Pyhäjoki

Rakentamisen määrä

Rakennusten kokonaiskerrosala (250mm)

Asuinrakennus	223 k-m ²
Autotalli	41 k-m ²
Yht.	264 k-m ²

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 275 m².

Selostus rakennushankkeesta

"Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen, tontti sijaitsee tulvariskialueella. Tontille on alettu rakentamaan vapaa-ajan asuntoa, ja tontille on tehty jo pohjan kaivu- ja täyttötöitä. Tontilla on sähkö- ja vesiliittymä valmiina."

Poikkeamistarve

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa

rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.”

Hakijan selostus poikkeuksista

”Tontti sijaitsee Pyhäjoen keskustan osayleiskaavan mukaan erityistarkastelualueella tulvariskin vuoksi.”

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle

”Tontille on haettu ja aiemman lupaprosessin aikana poikkeamislupa, ja tontille on alettu rakentamaan vapaa-ajan asuntoa. Tontille on tehty pohjatöitä sekä osittain valettu suunnitellun vapaa-ajan asunnon perustuksia. Tontti on ollut myös asuinrakennus käytössä ilmakuvien perusteella jo 1940-luvulta lähtien. Uudella rakentamisella maisemasta saadaan viihtyisämpi ja keskeneräisen rakentamisen jäljet poistuvat maisemasta.”

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Karintien mutkassa n. n. 70 metrin päässä Pyhäjoen pohjoishaarasta, sen länsipuolella. Rakennuspaikka rajautuu etelä- ja länsipuolella Karintiehen ja peltoalueisiin. Pyhäjokeen laskeva Tunkemaoja on n. 100 metrin päässä eteläpuolella.

Pyhäjoen pohjoishaaran vastarannalla n. 150 metrin päässä on asemakaavoittua kirkon ja hautausmaan ympärille sijoittuvaa keskustaaajaman aluetta, rakennuspaikan eteläpuolella asemakaavoitettu alue on n. 300 metrin päässä. Saaren koululle matkaa tulee n. kilometri.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava (kv hyv. 27.8.2014). Yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta, vaan se on nimetty erityistarkastelualueeksi (TARK).

Kaavaselostuksen mukaan ”Erityistarkastelualue (TARK) Karin alueella osayleiskaavan länsiosassa on osoitettu tarkastelualueena

samalla periaatteella kuin Pyhäjoen merenrannan osayleiskaavoissa on merkitty alueet, joiden maankäyttötarkoitus käsitellään tarvittaessa erikseen. Pyhäjoen keskustan osayleiskaavaan TARK – merkinnällä osoitetut alueet ovat alavia, lähellä jokisuistoa olevia alueita, joiden rakentaminen vaatii pohjatutkimuksia ja maantäyttöjä.”

Keskustan osayleiskaavassa on lisäksi seuraavat yleismääräykset: ”Tulvavahingoille alttiiden rakennneosien tulee kaava-alueella olla vähintään 1.0 m keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden yläpuolella.

Koko osayleiskaava-alue on suunnittelutarvealuetta lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita.

Asemakaavoitusvaiheessa maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot.

Vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla tulee huomioida vesihuoltolain mukaisesti talousjätevesien käsittely”

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa kunnanvaltuuston 15.12.2021 § 136 hyväksymä rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan: ” Rakennuspaikan pinta-alasta voidaan rakentamiseen käyttää 10%. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.”

Ranta-alueella rakentamista ohjataan kohdassa 6.4 seuraavasti:

”Rakentamisen tulee olla luonteeltaan sellaista, että rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei tarpeettomasti muuteta.

Asuin- ja vapaa-ajan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä.”

Kuuleminen ja lausunnot

Rakentamislaki 64 §:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu. Kuulemiskirjeet lähetettiin 9.2.2026 ja viimeiseen huomautuspäivään oli 24.2. mennessä huomautuksia ei tullut.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Kaavoitusarkkitehdin lausunto:

Katson, että poikkeamisesta ei aiheudu rakentamislain 57 §:ssä esitettyjä em. kielteisiä vaikutuksia. Hakija on esittänyt erityisen maankäyttöön pohjautuvan syyn poikkeamiselle. Puollan hakemusta seuraavin perusteluin:

Perustelut

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta, koska
 - kyseessä on oleva rakennupaikka
 - tukeudutaan jo olevaan tie- ja vesijohtoverkoston,
 - rakennuspaikka sijaitsee erityistarkasteltavan alueen reunassa eikä siten estä erityistarkastelualueen kokonaissuunnittelua.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) eikä vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska

-alueella ei ole suojelukohteita,

- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska
- rakennuspaikka on riittävän suuri,
 - rakentaminen sopeutuu ulkoasunsa maaseutumaisemaan,
 - rakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen kohdan 6.4 määräykset.

Poikkeamisen ehdot:

- Ennen rakentamisluvan myöntämistä Lapin elinvoimakeskuksesta on pyydettävä lausunto riittävän rakentamiskorkeuden määrittämistä varten.
- Rakentamislupavaiheessa ympäristötarkastajalta on pyydettävä lausunto jätevesien käsittelyjärjestelmästä.

Liitteet:

- Poikkeamishakemus
- Naapurien kuuleminen
- Kaavakartta ja -määräykset, Keskustan osayleiskaava
- Esikauppakirja
- KTJ:n otteet
- Lupakuvat
- Valtakirja
- Havainnollistava liite

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää RakL 57 § :n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa päätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle,
- 3) antaa päätöksen tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle,

4) päättää, että poikkeamispäätös on RakL 187 §:n mukaisesti hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös: