

## Poikkeamislupa

Valjaos 07.10.2020 § 33  
499/10.03.00.02/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Pyhtään keskustaajaman osayleiskaavan (vahv. 18.6.2012) määräyksistä ja Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksestä (voimaantulo 1.5.2019).

Rakennuspaikka sijaitsee Siltakylän nro 417 kylässä, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan M-alueella.

Sijaintikartta liitteenä.

Hakija haluaa rakentaa tilalle Rno 624-417-1-38 uuden talousrakennuksen (autotalli) kerrosalaltaan 91 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä on ennestään asuinrakennus 182 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 15 k-m<sup>2</sup>.

M-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jonne saa kaavamerkinnän mukaan rakentaa vain maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Kaavassa on seuraava täsmennys liittyen M-alueeseen: ” Uusien asuntojen rakennuspaikkojen muodostamista ei suositella. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,6 ha. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Asuntojen määrä on enintään 1 kpl. Asuntojen kerrosalan enimmäismäärä on 200 neliötä, talousrakennusten 60 neliötä.” Kiinteistölle 624-417-1-38 on muodostunut rakennuspaikka ennen kaavan laadintaa.

Kaavan mukaan talousrakennusten kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>. Suunnitellun autotallirakennuksen myötä talousrakennusten kokonaiskerrosala tulisi olemaan 106 m<sup>2</sup>, joten hakija hakee lupaa ylittää kaavan sallima rakennusoikeus 46 m<sup>2</sup>:llä.

Lisäksi haetaan poikkeamaa Pyhtään kunnan voimassaolevan rakennusjärjestyksen § 18 vähimmäisetäisyksistä. Rakennusjärjestyksen mukaan vähimmäisetäisyys naapurin omistamasta maasta sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä on 5 metriä. Suunniteltu autotallirakennus sijaitsee asemapiirustuksen mukaan sekä 3 metrin päässä naapurikiinteistön rajasta että 3 metrin päässä Mustakorventiestä.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset kaikilta naapurikiinteistöjen omistajilta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamista on perusteltu sillä, että uudessa autotallissa on tarkoitus säilyttää museoautoja, jotka eivät mahtuisi pienempään autotalliin. Uuden rakennuksen katsotaan parantavan tontin käyttöä kiinteistön omistajan tarpeen mukaisesti.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut autotalli 52 k-m<sup>2</sup>, joka on sittemmin purettu. Uusi autotalli on suunniteltu korvaamaan purettu autotalli siten, että se kokonsa puolesta vastaa paremmin kiinteistön omistajan tarvetta.

Kiinteistöllä on kaavan mukaan rakennusoikeutta yhteensä 260 k-m<sup>2</sup>. Nyt kiinteistölle on rakennettu yhteensä 197 k-m<sup>2</sup>. Uuden autotallin myötä kiinteistöllä tulisi olemaan yhteensä 288 k-m<sup>2</sup>. Koska asuinrakennus on siis kooltaan sallittua rakennusoikeutta pienempi, tulisi kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ylittymään uuden autotallin myötä 28 m<sup>2</sup>.

Naapurikiinteistöjen omistajat ovat antaneet suostumuksensa rakentaa autotalli 3 metrin päähän omistamistaan kiinteistöistä.

Poikkeamisen ei katsota MRL 171 §:n mom 1-4 mukaisesti aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §133, §171, §173, §174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa uuden autotallirakennuksen 91 m<sup>2</sup> sekä kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi myönnetään. Lisäksi valvontajaosto päättää, että autotalli voidaan rakentaa asemapiirustuksen osoittamalle paikalle. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan MRL 171 §:n mom 1-4 mukaisia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 (kaksi) vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa.

Päätös

Hyväksyttiin.