

Poikkeamislupa/ Saaristoni Oy

Valjaos 07.10.2020 § 37

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksestä (voimaantulo 1.5.2019).

Rakennuspaikka sijaitsee Siltakylän nro 417 kylässä, asemakaavan LV/k-alueella, joka kaavamääräysten mukaan on kunnan tarpeisiin varattu venesatama.

Hakija haluaa laajentaa kiinteistöllä Rno 624-417-7-160 sijaitsevaa kahvilarakennusta noin 25 k-m². Laajennuksen jälkeen kahvilarakennuksen kokonaisala tulee olemaan noin 100 k-m². Kahvilarakennelmalle on myönnetty toimenpidelupa vuonna 2016 ja kahvilan aiemmalle laajennukselle on myönnetty toimenpidelupa vuonna 2017. Aiempien lupakäsittelyiden yhteydessä kahvila on määritelty MRL 126 §:n ja 126a §:n mukaisesti rakennelmaksi, jonka rakentaminen on sallittu rakennusluvan sijaan toimenpideluvan perusteella. Nyt kahvilan laajentuessa rakennusta ei voida enää pitää sellaisena kooltaan vähäisenä ja kevytrakenteisena rakennelmana, jolla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia ja johon ei MRL 113 §:n mukaan tarvitse soveltaa uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä.

Pyhtään rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä. Nyt haettava laajennusosa sijoittuu noin 10 metrin päähän rantaviivasta. Poikkeamista perustellaan sillä, ettei rakennusjärjestyksen määrittämää vähimmäisetäisyyttä ole mahdollista tilanpuutteen vuoksi noudattaa. Poikkeamislupahakemuksessa kuitenkin todetaan, että kahvilan laajennukselle on kysynnän kasvaessa tarve.

Rakennusjärjestys 20 § määrittää myös rakentamiskorkeuden, kun kyseessä on asunto tai loma-asunto. Muiden rakennusten yhteydessä rakennuksen rakentamiskorkeutta ei kuitenkaan määritetä tarkemmin.

Rakennusjärjestyksen 11 §:n mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan.

Kahvilarakennuksen vieressä on muinaismuistoalue, jolle rakennus ei tule laajennuksenkaan myötä sijoittumaan.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset naapurikiinteistöjen omistajilta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen. Lisäksi hakijalla on satama-alueen Pyhtään kunnalta vuokranneen HWH-Service Oy:n suostumus hankkeeseen.

Lupahakemukseen liittyvät alustavat suunnitelmat esitellään tarvittaessa kokouksessa.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Rakennusta ei ole mahdollista laajentaa siten, että rakennusjärjestyksessä määrättyä vähimmäisetäisyyttä noudatettaisiin. Rakennuksen laajentamiselle on kuitenkin tarve.

Venesatama-alueen käyttöä ei ole kaavamäärästen ja -merkintöjen yhteydessä rajoitettu tarkemmin, joten kahvilarakennuksen voidaan katsoa liittyvän venesataman käyttöön ja näin ollen tukevan kaavan toteutumista. Laajennuksen myötä kahvilarakennuksen voidaan myös katsoa lisäävän venesatama-alueen viihtyisyyttä ja käytettävyyttä entisestään.

Sovelletut lainkohdat: MRL §113, §126, §126a, §133, §171, §173, §174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa kahvilarakennuksen laajentamiselle myönnetään. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan MRL 171 §:n mom 1-4 mukaista haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen.

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

Päätös

Valvontajaosto päätti yksimielisesti, että asia jätetään pöydälle uudelleen käsiteltäväksi lisäselvityksiä varten.

Valjaos 28.10.2020 § 43
624/10.03.00.02/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennusvalvontaan on toimitettu hakemukseen liittyen päivitettyt suunnitelmat, joista hankkeen yksityiskohdat käyvät selkeämmin ilmi. Suunnitelmat ovat nähtävissä kokouksessa.

Laajennettava kahvilarakennus sijoittuu lähimmillään 16,3 metrin päähän rannasta. Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä. Rakennusta ei ole tilan puutteen vuoksi mahdollista sijoittaa määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivaan nähden.

Suunnitellun laajennuksen myötä rakennuksen koko tulee olemaan 67 k-m². Laajennukselle on jo valmiiksi asennettu vesi- ja viemäriliitokset.

Kahvilarakennus on tosiasiallisesti ja luvallisesti jo olemassa nykyisellä sijainnillaan. Rakennusta ei olla laajentamassa siten, että lähin etäisyys

rantaan nähden lyhenisi entisestään, vaan laajennus koskee rakennuksen pohjoista puolta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §113, §126, §126a, §133, §171, §173, §174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa kahvilarakennuksen laajentamiselle myönnetään. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan MRL 171 §:n mom 1-4 mukaista haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen.

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

Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, että laajennusosa tulee sijoittumaan kokonaisuudessaan kaavamerkintöjen mukaiselle LV/k-alueelle eikä SM-alueelle.

Päätös

Hyväksyttiin.