

Poikkeamislupa; Käyttötarkoituksen muutos/ Pyhtää-Itäkirkonkylä

Valjaos 09.12.2020 § 53
785/10.03.00.02/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Kirkonseudun rakennuskaavan (vahv. 25.2.1963) sekä Kirkonkylän osayleiskaavan (vahv. 14.4.2008) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön Rno 624-404-53-63. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Itäkirkonkylässä, jonka käyttöä ohjaa Kirkonseudun rakennuskaava. Kyseisen asemakaavan voidaan kuitenkin katsoa olevan vanhentunut, eikä sillä näin ollen ole samaa ohjausvaikutusta kuin ajantasaisella kaavalla. Maankäyttöä voidaankin siis tarkastella myös oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaavan avulla. Asemakaavan mukaan alue on TTV-alueita, joka tarkoittaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelia. Osayleiskaavassa alueeseen kohdistuu RA-merkintä, joka kaavamääräysten mukaan on loma-asuntoaluetta.

Sijaintikartta on liitteenä.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen pysyväksi asunnoksi. Kyseinen vapaa-ajan asunto on valmistunut vuonna 2020. Hakija käyttääkin perusteluna poikkeamisluvan myöntämiselle tahtotilaa muuttaa asumaan kyseiseen taloon, sillä talo on rakennettu asuinrakennuksen määräysten mukaisesti ja se täyttää esteettömän liikkumisen ja terveellisen sisäilman vaatimukset. Lisäksi hanketta perustellaan sillä, että myös lähin naapurikiinteistö on pysyvän asumisen käytössä. Naapurustossa on myös useita muita asuinrakennuksia.

Kaikki naapuruston asuinrakennukset kuitenkin sijaitsevat osayleiskaavan A-alueella. Lähiseudun ne kiinteistöt, joihin kohdistuu osayleiskaavan RA-merkintä, ovat kaavan mukaisessa loma-asuntokäytössä. Näin ollen, mikäli poikkeamislupa myönnetään, kyseinen kiinteistö on seudun ainoa loma-asuntokiinteistö, jonka käyttötarkoitus muutetaan pysyväksi asunnoksi.

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

Pääpiirustukset esitellään kokouksessa.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Kiinteistön naapurikiinteistöllä ja lähiseudun usealla muullakin kiinteistöllä asutaan pysyvästi. Vaikka kyseiseen kiinteistöön kohdistuukin eri kaavamerkintä kuin asuinrakennusten kiinteistöihin, voidaan olosuhteiden kuitenkin katsoa olevan samat. Näin ollen poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan

luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen MRL 171 §:n mom 1-4 mukaisesti.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle myönnetään. Alue on sekarakennetta pysyvän ja loma-asutuksen välillä.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 (kaksi) vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä varmistetaan tarkemmin rakennuksen ja kiinteistön pysyvän asumisen edellytykset. Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle myönnetään. Alue on sekarakennetta pysyvän ja loma-asutuksen välillä.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 (kaksi) vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä varmistetaan tarkemmin rakennuksen ja kiinteistön pysyvän asumisen edellytykset.

Päätös

Hyväksyttiin.