

Poikkeamislupa

Valjaos 19.02.2020 § 5
93/10.03.00.02/2020

Valmistelija

Rakennustarkastaja Eero Mikkela, p. 044 767 6831

Poikkeamislupaa haetaan Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaokselta, MRL-lain 171 §:n nojalla, poiketa Kiviniemen ranta-
asemakaavan (vahv 27.06.2005) määräyksistä.

Kiviniemen ranta-asemakaavakartta liitteenä.

Rakennuspaikka sijaitsee Kiviniemen nro 407 kylässä, rantakaavan M alueella, joka kaavamääräysten mukaan on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia.

Tilalle Rno 1-549 hakija haluaa rakentaa uuden autotalli rakennuksen kerrosalaltaan 140 m². Kiinteistöllä on aiemmin käytetty rakennusoikeutta yht 222 krs m². Lisäksi kiinteistöllä on autokatos; kokonaisalaltaan 53 m². Poikkeamisen jälkeen kiinteistön käytetyksi kerrosalaksi muodostuisi yht 362 krs m². Ranta-
asemakaava salli rakennuspaikalle rakennettavan enintään asuinrakennus+ talousrakennuksia 400 krs m² ja erilliselle rakennusalueelle sauna 25 krs m² yht 425 krs m².

Poikkeaminen kohdistuu kiinteistön kaavassa määrättyyn rakennusalueeseen.

Kunta on suorittanut MRL §133 mukaisen rajanaapurin kuulemisen. Määräaikaan palautetuissa kuulemisissa ei ole esitetty huomautuksia hankkeeseen liittyen.

Hankkeen perusteluina hakijat esittävät ”tontilla ei ole autoille/veneille säilytystilaa aiemmin”

Hakemuksen lisätietoina todetaan: ”ei vesipistettä autotalliin, jätehuolto tontilla järjestetty, kunta voi tiedottaa naapureille asiasta (myös rakennuslupahakemuksen osalta”).

Rakennuspaikan omaavan kiinteistön pinta-ala on 17580 m².

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

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Kunta voi erityisesti syystä MRL §171 nojalla myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta 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.

Valmistelijan näkemyksen mukaan hakemuksen mukaisella mahdollistetaan rakennuksen sijoittaminen rakentamattoman rakennuspaikan ja ranta-alueen välimaastoon. On mahdollista, että poikkeaminen heikentää ko kiinteistön rakentamisen edellytyksiä tulevaisuudessa. Vaikka kiinteistön omistaja ei ole esittänyt huomautusta naapurin kuulemisen yhteydessä; on poikkeamisen edellytyksiä arvioitava myös kaavan toteutuksen kannalta. Ottaen huomioon hankkeen laajuus ja vaikutukset ympäristöön ja rajanaapurin rakennuspaikkaan; aiheuttaa poikkeamisen myöntäminen MRL §171 mom 1 mukaista haittaa kaavan toteuttamiselle ja kiinteistön rakentamismahdollisuudet on tarkoituksenmukaisinta tarkastella kaavallisesti tarkasteluin.

Päätösehdotus

Valvontajaos päättää MRL §171:n nojalla hylätä haetun poikkeamisluvan krs alaltaan 140 m² autotallin rakentamiseksi ranta-asemakaavan M-alueelle. Ottaen huomioon rakennuksen sijoittuminen rannan ja taustamaastossa olevan rakentamattoman rakennuspaikan väliin; on mahdollista, että rakentamisesta aiheutuu MRL §171 mom 1:n mukaista haittaa kaavan toteuttamiselle. Valvontajaos esittää, että kiinteistön rakentamismahdollisuudet on tarkoituksenmukaista tarkastella kaavoituksella.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta

Sovelletut lainkohdat: MRL §42,§58,§133,§171,§173,§174

Päätös

Hyväksyttiin.