

Poikkeamislupa/Hevossaari 17:4

Valjaos 21.04.2021 § 20
198/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Rannikon ja saariston osayleiskaavan (vahv. 2.8.2000) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön Rno 624-401-17-4. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Hevossaaren osassa, jonka käyttöä ohjaa oikeusvaikutteinen Rannikon ja saariston osayleiskaava. Osayleiskaavassa kiinteistöön kohdistuu MU-merkintä, joka kaavamääräysten mukaan on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle ei kaavamääräysten mukaan saa sijoittaa rakentamista lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Sijaintikartta on liitteenä.

Poikkeamislupaa haetaan 1,5-kerroksisen, kerrosalaltaan 50 m² kokoisen loma-asunnon rakentamiselle.

Poikkeamislupaa perustellaan sillä, että kiinteistölle on MU-kaavamerkinnästä huolimatta jo muodostunut rakennuspaikka. Kiinteistölle on myönnetty ennen osayleiskaavan laatimista vuonna 1983 rakennuslupa rantaan sijoittuvalle 18 k-m² saunarakennukselle, noin 10 k-m² kesäkeittiölle sekä laiturille. Lisäksi kiinteistöllä on sijainnut noin 100 metrin päässä rannasta kaksi rakennusta, jotka ovat toimineet majoitustilana ja keittiönä. Vuonna 2015 kiinteistölle myönnettiin poikkeamislupa loma-asuinrakennuksen 90 k-m² rakentamiselle. Poikkeamislupa perusteltiin sillä, että rakennuspaikka oli jo syntynyt ja katsottiin, että kaavoituksen maanomistajaluettelossa ja näin ollen myös kaavamitoituksessa oli tapahtunut virhe. Vuonna 2018 kiinteistölle myönnettiin poikkeamislupa sauna- ja pukuhuonerakennusten korjaus- ja muutostyölle, joka oli verrattavissa rakennuksen rakentamiseen.

Nyt haettavan poikkeamisluvan yhteydessä on määrä purkaa noin 100 metrin päähän rannasta sijoittuvat kaksi vanhaa rakennusta ja rakentaa uusi vierasmökki niiden lähetyville. Asemapiirustus on oheismateriaalina. Muut pääpiirustukset on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Kiinteistön pinta-ala on 13 200 m². Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan vähintään 5 000 m² rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa, saunan ja talousrakennuksia yhteensä enintään 200 k-m². Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto 90 k-m² ja sauna/pukuhuone 38 k-m².

Mikäli jo muodostunutta rakennuspaikkaa tulkitaan Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaisesti, on rakennusoikeutta yhteensä 200 k- m².

Osayleiskaavan mukaan toisen loma-asunnon (ns. vierasmökki) kerrosala saa kuitenkin olla enintään 40 m² ja sen tulee sijaita samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa. Edellä mainitut edellytykset eivät siis hakemuksen perusteella täysin täyty. Kokonaiskerrosalan ei kuitenkaan katsota ylittyvän.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset lähimmiltä naapurikiinteistöjen omistajilta lukuunottamatta yhtä, jonka kuulemisen suoritti kunta. Hakijan toimesta kuulluksi tulleilla naapureilla ei ole huomautettavaa asiaan liittyen. Kunnan kuuleman naapurin kuuleminen on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

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.

Rakennuspaikka on jo muodostunut, ja kaavoitusmitoituksen on aiemman käsittelyn yhteydessä katsottu tapahtuneen virheellisesti.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa hakemuksen mukaisen loma-asunnon rakentamiselle myönnetään.

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

Päätös

Hyväksyttiin ehdolla, että asemapiirroksessa purettaviksi määritetyt vajat on purettava uudisrakennuksen loppukatselmukseen mennessä.