

Poikkeamislupa / Heinlahti

Valjaos 09.06.2021 § 33
375/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa MRL 72 §:n määräyksistä sekä kunnan rakennusjärjestyksen 21 §:n määräyksistä.

Valvontajaostolta haetaan poikkeamislupaa 1,5-kerroksisen asuinrakennuksen kerrosalaltaan 210 m², autotallin kerrosalaltaan 50 m² ja saunarakennuksen kerrosalaltaan 25 m² rakentamiseen kiinteistölle 624-401-2-91. Asemapiirustus on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Sijaintikartta on liitteenä.

Kiinteistö sijaitsee Heinlahden nro 401 kylässä ja siihen kohdistuu Rannikon ja saariston osayleiskaavan (vahv. 2.8.2000) määräykset. Kiinteistölle kohdistuu kaavamerkintä AT/s, joka tarkoittaa kyläkeskuksen aluetta, jolle saa rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia ja joka on maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas ja jonka ympäristö näin ollen tulee säilyttää. Yleiskaava sallii rakennusluvan myöntämisen yleiskaavan mukaisella RA-alueella lomarakennuksen rakentamiseen ilman vahvistettua rantakaavaa. A-alueelle asuinrakennuksen rakentamiseen tarvitaan suunnittelutarveratkaisu. MRL 72 §:n mukaan suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää rantavyöhykkeen kiinteistölle, joten asia tulee ratkaista MRL 171 §:n mukaisella poikkeamispäätöksellä.

Kunnan rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa sanotun MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m². Kyseessä oleva kiinteistö on kooltaan 3 030 m². Naapurustossa on kuitenkin myös muita asuinkiinteistöjä kooltaan alle 5 000 m². Osa kiinteistöstä sijoittuu 100 metrin rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakennusjärjestyksen 15 §:n mukainen yleiskaavan osoittaman A-rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Kiinteistön osa, jolle rakentaminen on suunniteltu, sijaitsee kuitenkin rantavyöhykkeellä.

Kiinteistön rakennusoikeus määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä on 360 m², josta asuntorakentamisen kerrosala on enintään 300 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Kiinteistö ei rajoitu rantaan, mutta rantavyöhykkeeseen kuulumisen vuoksi siihen katsotaan kohdistuvan rakennusjärjestyksen 21 §:n mukainen rakennusoikeus.

Alueelle ei ole suunnitteilla asemakaavoitusta.

Poikkeamispäätöksen ei katsota:

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistölle on tieyhteys. Kiinteistö aiotaan rakennustöiden yhteydessä liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistö sijaitsee kohtuullisen matkan päässä palveluista.

Hakija perustelee poikkeamislupahakemusta sillä, että alueella on muitakin asuinrakennuksia ja että kiinteistöllä on aiemmin sijainnut asuinrakennus.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset lähimmiltä naapurikiinteistöjen omistajilta. Naapureilla ei ole huomautettavaa asiaan liittyen.

Yritysvaikutusten arviointi: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §72, §116, §133, §171, §173, §174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan.

Rakennuspaikan suunnittelussa on otettava huomioon yleiskaavan s-merkintä sekä kunnan rakennusjärjestyksen §20, §21 ja §22.

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

Päätös

Hyväksyttiin.