

Poikkeamislupa; Malmi 1:33

Valjaos 08.09.2021 § 42
487/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen (voimaantulo 1.5.2019) määräyksistä koskien ranta-alueella rakentamista. Lisäksi haetaan lupaa poiketa MRL 72 §:n määräyksestä, jonka mukaa meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Alueella on voimassa Rannikon ja saariston osayleiskaava (vahv. 2.8.2000), joka sallii rakennusluvan myöntämisen sen osoittamalla RA-alueella siinä määrätyn lomarakennuksen rakentamiseen ilman vahvistettua rantakaavaa. Kyseinen osayleiskaava ei kuitenkaan salli rakennusluvan myöntämistä sen A-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen rakentamiselle, joten rakentamista varten tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, rantarakentamisen ollessa kyseessä poikkeamislupa MRL 72 §:n ja MRL 171 §:n mukaisesti.

Hakemus kohdistuu Malmin kylässä sijaitsevaan kiinteistöön RN:o 624-412-1-33. Sijaintikartta on liitteenä.

Kiinteistön pinta-ala on 11 360 m². Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan vuonna 1973 rakennettu asuinrakennus kerrosalaltaan 118 m² sekä kaksi vuonna 2013 rakennettua talousrakennusta kerrosalaltaan 27 m² ja 46 m².

Kiinteistölle haetaan lupaa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi toinen asuinrakennus kerrosalaltaan 166 m² sekä lisäksi talousrakennus kerrosalaltaan 41 m².

Kunnan rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettulla ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa sanotun §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m². 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.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kiinteistön halkaisee yleiselle venevalkamalle johtava rasiatie. Uusi asuinrakennus on suunniteltu rakennettavaksi toiselle puolelle tietä kuin olemassa oleva asuinrakennus. Näin ollen muodostuisi erillinen pihapiiri. Uusi asuinrakennus on lisäksi suunniteltu sijaitsemaan mahdollisimman kauas rannasta, ja etäisyys rantaviivasta tulisi olemaan noin 100 m.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Hakemusta varten on pyydetty lausunto kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä. Lausunnon mukaan haettua rakentamista ei nähdä kaavaa toteuttavana.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Rakennusjärjestys sallii ranta-alueeseen kuuluvalla rakennuspaikalle kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Olemassalevan asuinrakennuksen laajentaminen kaksiasuntoiseksi asuinrakennukseksi olisi siis mahdollista. Hakemuksen perusteella lupaa haetaan kuitenkin kokonaan erilliselle asuinrakennukselle, jonka rakentamisen myötä saman rakennuspaikan sisälle syntyisi kokonaan uusi rakennuspaikka. Lisäksi ranta-alueelle määritetty rakennusoikeus ylittyisi.

Hakemuksen perusteella rasi-tie aiheuttaa merkittävän haasteen kiinteistön maankäytölle, ja kiinteistön maankäyttöä ei ole mahdollista toteuttaa tehokkaasti kaavan edellyttämällä tavalla. Tierasite olisi kuitenkin mahdollista yrittää siirtää sopivampaan sijaintiin esimerkiksi kiinteistöjen rajalle, joten sen ei voida katsoa olevan sellainen peruste, jolla uusi rakennuspaikka voitaisiin kaavan vastaisesti muodostaa.

Hakijan omistuksessa on myös viereinen kiinteistö, jolle sijoitettuna uuden asuinrakennuksen mahdollisuutta voitaisiin tarkastella.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Poikkeamislupaa myötä syntyisi kokonaan uusi rakennuspaikka, minkä voidaan katsoa olevan haitallista kaavan toteuttamiselle. Mikäli rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle sallittaisiin kahden asuinrakennuksen rakentaminen, tulisi tasapuolisen kohtelun nimissä sama mahdollisuus sallia myös muille saman kaava-alueen kiinteistönomistajille. Samalla kaava-alueella rantaan rajoittuvia asuinrakennusten rakennuspaikkoja on lukuisia, joten vaikutusten voidaan katsoa olevan merkittävät.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL §72, §133, §137, §171, §173, §174

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää olla myöntämättä haettua poikkeamislupaa.

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, että valvontajaosto palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja että rakennustarkastaja selvittää hakijan kannan hallinnanjakosopimukseen.

Valvontajaosto hyväksyi Tuulikki Akselsin ehdotuksen yksimielisesti ja näin ollen se tuli valvontajaoston päätökseksi.