

Pihasuunnitelman hyväksyttäminen

Valjaos 07.10.2020 § 36

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) määräyksistä.

Lupahakemusta koskeva alue sijaitsee Siltakylän nro 417 kylässä, asemakaavan VL-alueella, joka kaavamääräysten mukaan on lähivirkistysaluetta.

Hakija haluaa rakentaa kiinteistön Rno 624-417-15-148 piha-alueella hakemuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa VL-alueelle on esitetty puustoa, nurmikenttää, luonnonkivipengertä, hiekkakenttää sekä varastorakennusvaraus. Rakennettava piha-alue kokonaisuudessaan sijaitsee osittain kaavamerkinnän mukaisella AO-alueella ja osittain VL-alueella.

Yleissuunnitelma on liitteenä.

Kiinteistöltä on jo aiemmin rakennushankeeseen ryhdyttäessä raivattu VL-alueen puusto ja täten toimittu kaavamääräysten vastaisesti. Kiinteistön omistaja sai puuston kaatamiseen liittyen kunnalta kysyttäessä puutteellista ohjeistusta. Kunnan taholta määriteltiin, ettei VL-alueelle saa rakentaa rakennuksia, muttei kuitenkaan painotettu puiden säilyttämisen merkitystä. Kunta on myös myynyt VL-alueen osana kiinteistöä. Lisäksi todettakoon, että alueen laajempi käyttö yleisenä virkistysalueena ei ole toteutunut, vaan rannan viheralueet ovat yleisesti yksityisten piha-alueiden jatkeina ja niille on vuosikymmenten saatossa sallittu laitureiden ynnä muiden rakennelmien rakentamista..

Valvontajaosto on käsitellyt puuston raivausasiaa 819/10.03.00/2018 kokouksessaan 1.10.2018 § 51. Tuolloin asiasta päätettiin, että hakijan on toimitettava vuoden kuluessa valvontajaostolle hyväksyttäväksi suunnitelma maaperän ja puuston ennallistamisesta. Ennallistamissuunnitelmaa ei ole toimitettu. Kiinteistön omistaja katsoo, ettei pitkään luonnontilassa olleen maaperän ja puuston ennallistaminen ole mahdollista eikä tarkoituksen mukaista, joten kiinteistön omistaja päätyi hakemaan poikkeamislupaa suunnitelman mukaiselle piha-alueen rakentamiselle.

Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon poikkeamislupahakemukselle 30.9.2020. Lausunnossa todetaan, että rannan muuttaminen lähivirkistysalueella suunnitelman mukaisesti saattaa heikentää lepakoiden siirtymistä tärkeiden ruokailualueiden välillä ja heikentää niiden lisääntymis- ja levähdysalueita. Lisäksi lausunnon mukaan lähivirkistysalueeseen kuuluva ranta tulee säilyttää pääosin

puustoisena, eikä sinne tule sallia sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai toimintoja, jotka estävät alueen kaavan mukaisen yleisen virkistyskäytön.

KASELY:n lausunto on liitteenä.

Pihasuunnitelman voidaan katsoa vastaavan valvontajaoston 1.10.2018 § 51 edellyttämää ennallistamissuunnitelmaa ja olevan yhdenmukainen KASELY:n antaman lausunnon ohjeistuksen kanssa istutettavan puuston osalta, mutta ei ruoho- ja hiekkakentän osalta eikä varastorakennuksen osalta.

Kunta on suorittanut hakijan pyynnöstä MRL 133 §:n mukaiset naapurinkuulemiset kaikilta naapurikiinteistöjen omistajilta. Mikäli naapurikiinteistöjen omistajilla ilmenee huomautettavaa, mahdolliset huomautukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa piha-alueen rakentamiselle hyväksytään osittain pihasuunnitelman mukaisesti. Kuitenkin edellytetään, että ruohokentän alueelle lisätään istutettavaa puustoa ja että VL-alueelle ei rakenneta varastoa. Suunnitelmassa esitetty kivipenger voidaan katsoa tarpeelliseksi tulvariski huomioon ottaen ja sen ei katsota heikentävän luonnon olosuhteita tai kaavan mukaista käyttöä.

Edellä mainitut edellytykset huomioon ottaen poikkeaman ei kokonaisuudessaan katsota aiheuttavan MRL 171 §:n mom 1-4 mukaista haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen.

Muutettu päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että piha-alueesta on laadittava päivitetty suunnitelma, jossa hiekkakenttä ja varastorakennus on poistettu ja jossa rannan puustoa on lisätty siten, että puuston määrä täyttää metsälain edellytykset ennallistamiselle. Kivipenger hyväksytään, mutta se tulee maisemoida. Päivitetty pihasuunnitelma on toimitettava valvontajaoston hyväksyttäväksi pikimmiten, kuitenkin viimeistään 30.4.2021.

Päätös

Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Valjaos 09.06.2021 § 30

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haettiin 07.10.2020 § 36 lupaa poiketa Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) määräyksistä lähivirkistysalueen osalta. Valvontajaosto päätti, että hakijan on laadittava piha-alueesta päivitetty suunnitelma ja toimitettava se valvontajaoston hyväksyttäväksi.

Päivitetty yleissuunnitelma on liitteenä. Päivitettyyn yleissuunnitelmaan on lisätty puustoa, mutta hiekkakenttä on jätetty ennalleen. Hakijan näkemyksen mukaan hiekka-alueen runsas puusto ja kasvillisuus tulee ajan myötä hävittämään hiekka-alueen, joten hakija ei nähnyt tarpeelliseksi

hiekkaluon poistamista suunnitelmasta. Varastorakennus on poistettu suunnitelmasta.

Alueen rantojen VL-alueiden käyttö ei ole toteutunut kaavan tarkoittaman mukaisesti, vaan vuosikymmenten saatossa ne ovat yleisesti yksityisten piha-alueiden jatkeina. Ranta-alueiden käytön selkeyttämiseksi kunta on päättänyt käynnistää Keskustaajaman osayleiskaavamuutoksen Siltakylänlahden osalta. Kaavamuutoksen myötä myös kyseessä olevan kiinteistön rannan käytön ohjausta tullaan tarkastelemaan.

Päätösehdotus Valvontajaosto päättää hyväksyä päivitetyn yleissuunnitelman.

Päätös Valvontajaosto päätti pysyä kannassaan, että hiekkakenttä on poistettava ja rannan puustoa on lisättävä siten, että puuston määrä täyttää metsälain edellytykset ennallistamiselle. Päivitetty pihasuunnitelma on toimitettava valvontajaoston hyväksyttäväksi pikimmiten, kuitenkin viimeistään 15.9.2021.

Valjaos 06.10.2021 § 51
616/10.03.00.02/2020

Valmistelija Rakennustarkastaja Satu Kahila p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haettiin 07.10.2020 § 36 lupaa poiketa Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) määräyksistä lähivirkistysalueen osalta. Valvontajaosto päätti, että hakijan on laadittava piha-alueesta päivitetty suunnitelma ja toimitettava se valvontajaoston hyväksyttäväksi.

Päivitetty suunnitelma toimiteltiin ja asia käsiteltiin 9.6.2021 § 30, jolloin asian käsittelyn yhteydessä päätettiin, että on toimitettava uusi päivitetty suunnitelma.

Uusi päivitetty suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan määräajassa. Suunnitelma on liitteenä. Suunnitelmaan on lisätty rannan puustoa päätöksen 9.6.2021 § 30 mukaisesti, mutta hiekkakenttä on jätetty ennalleen. Kiinteistönomistaja pitäytyy näkemyksessään, että hiekkaluon runsas puusto ja kasvillisuus tulee ajan myötä hävittämään hiekkaluon, joten hiekkaluon poistamista suunnitelmasta ei nähty tarpeelliseksi.

Siltakylän asemakaavan muutoksen / rantatontit K261 (vahv. 3.4.2017) mukaan vähäinen rantapuuston ja -kasvillisuuden harventaminen on sallittua, mutta muita rajoituksia kaava ei aseta. Aluskasvillisuuden arvokkuudesta tai säilyttämisedellytyksistä kaavamääräyksissä ei oteta kantaa. Myös Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa 30.9.2020 todetaan, että ranta tulee säilyttää pääosin puustoisena, eikä sinne tule sallia toimintoja, jotka estävät alueen kaavan mukaisen yleisen virkistyskäytön.

Nyt esitetyn suunnitelman mukaan rannan puuston liiallinen harventaminen ennallistetaan vastaamaan kaavan edellytyksiä. Näin ollen täyttyvät myös KASELY:n lausunnon edellytykset. Voidaan katsoa, ettei suunnitelman

mukainen hiekka-alue ole sellainen toiminto, joka estää kaavan mukaisen yleisen virkistyskäytön tai muutenkaan ole luonteeltaan kaavan vastainen.

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää hyväksyä esitetyn yleissuunnitelman.

Päätös

Hyväksyttiin.