

## Poikkeamislupa; Malmi 1:33

Valjaos 08.09.2021 § 42

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 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan vuonna 1973 rakennettu asuinrakennus kerrosalaltaan 118 m<sup>2</sup> sekä kaksi vuonna 2013 rakennettua talousrakennusta kerrosalaltaan 27 m<sup>2</sup> ja 46 m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle haetaan lupaa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi toinen asuinrakennus kerrosalaltaan 166 m<sup>2</sup> sekä lisäksi talousrakennus kerrosalaltaan 41 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan kerrosalan enimmäismäärä on 360 m<sup>2</sup>, josta asuntorakentamisen kerrosala on enintään 300 m<sup>2</sup>. 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 rakennuspaikalla 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 rasiatie 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.

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta on haettu MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa koskien kiinteistölle RN:o 624-412-1-33 suunniteltua asuinrakennusta. Asian aiemman käsittelyn yhteydessä valvontajaosto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta rakennustarkastaja voi selvittää hakijan kannan hallinnonjakosopimukseen.

Rakennustarkastaja on selvittänyt puhelimitse hakijan kannan hallinnonjakosopimukseen. Hakijan kanta hallinnonjakosopimukseen on myönteinen.

Hallinnonjakosopimuksella tarkoitetaan määräosin omistetun kiinteistön omistajien keskinäistä sopimusta kiinteistön käytöstä ja hallinnasta. Sopimus voidaan tehdä kirjallisena, mutta sitä ei edellytetä tehtäväksi kirjallisena. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnan jaosta itselleen tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Hallinnonjakosopimukseen ei kohdistu erityisiä muoto- tai sisältövaatimuksia. Hallinnonjakosopimus voidaan haluttaessa kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Maanmittauslaitoksella. Sitä ei kuitenkaan edellytetä kirjattavaksi kunnalla, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella tai Maanmittauslaitoksella, eikä sen laadintaan siis tarvita mukaan mitään viranomaistahoa. Näin ollen sopimuksen osapuolet voivat myöhemmin halutessaan myös muuttaa tai purkaa sopimuksen ehtoja.

Hallinnonjakosopimuksella voidaan siis kiinteistön omistajien kesken sopia kiinteistön käytöstä ja hallinnasta, kun kiinteistöllä on useampia omistajia.

Hallinnonjakosopimus ei kuitenkaan vaikuta kiinteistöön kohdistuvan kaavan määrittämien rakennuspaikkojen lukumäärään eikä kunnan voimassaolevan rakennusjärjestyksen määrittämään rakennusoikeuteen. Hallinnonjakosopimuksen ei myöskään voida katsoa sitovan kiinteistönomistajia siten, ettei kokonaan uutta rakennuspaikkaa katsottaisi muodostuvan.

Näin ollen vaikuttaa kiistattomalta, ettei hallinnonjakosopimuksella saavuteta toivottua hyötyä asian käsittelylle. Asian valmisteluun liittyen on myös pyydetty näkökantaa Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ylitarkastajalta, jonka näkemyksen mukaan kyseisessä tilanteessa hallinnonjakosopimusta hyödyntämällä tai muillakaan keinoin ei ole mahdollista muodostaa uutta rakennuspaikkaa tai lisätä rakennusoikeutta poikkeamislupahakemuksen mukaisesti.

Uuden asuinrakennuksen tai loma-asuinrakennuksen rakentamisen salliminen kyseiselle kiinteistölle katsottaisiin olevan uuden rakennuspaikan muodostamista tai huomattavaa rakennusoikeuden määrän lisäämistä.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää olla myöntämättä haettua poikkeamislupaa.

Päätös

Valvontajaosto päätti yksimielisesti, että poikkeamislupa hyväksytään kiinteistön rakennusoikeuden puitteissa siten, ettei kiinteistölle muodostu toista rakennuspaikkaa.

Rakennustarkastaja jätti asiasta eriävän mielipiteen.