

Poikkeamislupa; Hinkaböle 1:48 ja 1:49

Valjaos 06.10.2021 § 54
430/10.03.00.02/2021

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.

Poikkeamislupahakemus kohdistuu Hinkabölen nro 402 kylässä sijaitseville kiinteistöille RN:o 624-402-1-48 ja 624-402-1-49. Sijaintikartta on liitteenä.

Kiinteistöt sijaitsevat rantavyöhykkeellä ja niillä on Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan yhteensä kaksi RA-rakennuspaikkaa (loma-asumisen rakennuspaikka), jotka kohdistuvat miltei kokonaisuudessaan kiinteistölle 1:48, jonka RA-alue on pinta-alaltaan noin 7 900 m². Kiinteistön 1:49 maa-alueen pinta-ala on noin 13 600 m². Tästä noin 1 100 m² sijaitsee kaavan osoittamalla RA-alueella, loppuosa kiinteistöä sijaitsee kaavan osoittamalla M-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle saa sijoittaa ainoastaan maa- ja metsätalouden rakentamista).

Hakija haluaa rakentaa sekä kiinteistölle 1:48 että kiinteistölle 1:49 kummallekin loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen kerrosalaltaan yhteensä 200 m². Poikkeamislupaa haetaan siis loma-asumiseen liittyvien rakennusten sijoittamiselle kaavassa osoitetun rakennuspaikan ulkopuolelle.

Kaavan mukaan RA-rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 5 000 m², saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen kerrosalaltaan yhteensä 200 m². Rakennuspaikalla, jonka pinta-ala on 3 000 m² - 5 000 m², on rakennusoikeutta 160 k-m². Kiinteistöille 1:48 ja 1:49 kohdistuvien kahden rakennuspaikan pinta-alat ovat yhteensä noin 9 000 m². Näin ollen samassa yhteydessä haetaan lupaa ylittää kaavan sallima rakennusoikeus.

Hakijan omistuksessa on kiinteistökokonaisuus, johon kuuluvat kiinteistöt 1:48, 1:49, 1:50, 1:51 ja 1:52. Kiinteistökokonaisuuden alueella on Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan yhteensä viisi RA-rakennuspaikkaa. Kiinteistöillä ei ole ennestään rakennuksia.

Pyhtään kunta on myöntänyt kiinteistökokonaisuuden viidelle rakennuspaikalle nyt haetun mukaiset rakennusluvut vuonna 2008. Rakennusluvut on myönnetty ilman poikkeusmenettelyä, vaikka kaavan osoittamista rakennuspaikoista on poikettu. Vuonna 2008 ei Pyhtään rakennusvalvonnalla vielä ollut mahdollisuutta tarkastella kaavan määrittämien rakennuspaikkojen tarkempaa sijoittumista suhteessa kiinteistöihin, joten osayleiskaavaa on tulkittu yleispiirteisemmin. Nykyjärjestelmällä suoritettuna tarkastelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että kiinteistölle 1:49 kohdistuvat rakennukset on suunniteltu sijoittumaan kokonaisuudessaan kaavan osoittamalle M-alueelle.

Hakija on kuullut MRL 133 §:n mukaisesti naapurikiinteistön omistajaa hankkeeseen liittyen. Naapurikiinteistön omistajalla ei ollut esittäviä huomautuksia.

Hakemusta perustellaan seuraavasti:

Poikkeamista haetaan rakentamisesta osittain kaavan määrittämän RA-alueen ulkopuolelle ja tästä johtuen myös rakennusoikeuden ylityksestä.

Poikkeamislupaa haetaan Pyhtään kunnan vuonna 2008 myöntämän suoran rakennusluvun mukaisesti ko. kiinteistöille. Kiinteistöt on yksi osa 6 rakennuspaikan kokonaisuutta, jotka kaikki luvitettiin suorilla rakennusluvilla kaavan rakennuspaikkoja tulkiten. Rakennusryhmät sijoitettiin maaston olosuhteet ja viereiset rakennuspaikat huomioiden ottaen huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys.

Poikkeamisen perusteena on aikaisemmin hyväksytyn ja osittain toteutunutta kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen ja alueen tarkoituksenmukainen käyttö. Poikkeaminen ei vaikeuta yleiskaavan muuta toteuttamista.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Voidaan katsoa, että yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jota tulee tarkastella sen hyväksymismittakaavassa. Suunnitelman mukaan poikkeaminen ei kohdistu rakennuspaikkojen lukumäärään, vaan sijoittumiseen. Lisäksi hakemuksen mukaisessa rakennusten sijoittelussa vapaata rantaviivaa jää kokonaisuudessaan jäljelle kaavan osoittama määrä.

Näin ollen voidaan katsoa, että poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 §:n mom 1 mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen ei myöskään katsota mom 2-4 mukaisesti vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttava merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamislupa edellyttäen, että kaavassa määritettyjen rakennuspaikkojen lukumäärä ei ylitä.

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

Päätös

Hyväksyttiin.