

## Poikkeamislupa; Malmi 1:80

Valjaos 08.12.2021 § 60  
633/10.03.00.02/2021

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 Långössä, Malmin nro 412 kylässä sijaitsevalle kiinteistölle RN:o 624-412-1-80. Kiinteistöllä halutaan kiinteistön lohkomisen yhteydessä siirtää rakennuspaikka vastaamaan kiinteistöllä muodostunutta todellista tilannetta. Kiinteistöllä on ennestään kaksi rakennuspaikkaa RA-alueella, joka tarkoittaa loma-asuntoaluetta. Rakennuspaikat on suunniteltu lohkoamisen myötä jäävän eri kiinteistöille.

Sijaintikartta on liitteenä.

Valvontajaosto päätti 8.9.2021 § 43 myöntää kyseiselle kiinteistölle uuden rakennuspaikan perustamisen perustuen vallitsevaan tilanteeseen ennen kaavan laadintaa. Kiinteistönomistajat ovat kuitenkin hakeneet uutta poikkeamislupaa vastaamaan paremmin heidän tarvettaan. Uudella poikkeamisluvalla haetaan nimenomaan rakennuspaikan siirtoa, ei uuden perustamista. Siirretyn rakennuspaikan pinta-alan määritykseksi kiinteistönomistajat haluaisivat 5 000 m<sup>2</sup> kaavaan merkityn rakennuspaikan mukaisesti.

Suunniteltu uusi sijainti rakennuspaikalle sijaitsee kaavan MU-alueella, joka kaavamääräysten mukaan on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja jolle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Uudella sijainnilla kuitenkin sijaitsee entuudestaan loma-asunto kerrosalaltaan 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennus kerrosalaltaan 18 m<sup>2</sup>. Loma-asunnolle on myönnetty rakennuslupa vuonna 1975, ja se on valmistunut vuonna 1981. Asemapiirustus on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa. Näin ollen voidaan katsoa, että uudelle sijainnille on laillisesti muodostunut rakennuspaikka jo ennen kaavan laadintaa ja kaavoituksessa on tapahtunut virhe. Todellisen tilanteen mukaisen rakennuspaikan sijainnin voidaan myös katsoa olevan tarkoitukseen paremmin soveltuva maasto-olosuhteet huomioon ottaen.

Pyhtään kunnassa, samalla kaava-alueella on aiemmin tehty Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen myötävaikutuksella vastaavanlainen rakennuspaikan siirto, jossa on käytetty perusteena vallitsevaa tilannetta ennen kaavaa. Siirron edellytyksenä on ollut, että kaavan tulevan päivityksen yhteydessä kyseinen siirto huomioidaan siten, ettei uutta rakennuspaikkaa muodosteta, vaan kaksi rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa erotetaan toisistaan vastaamaan todellista tilannetta.

Lisäksi voidaan todeta, että Rannikon ja saariston osayleiskaavan päivitys tulee lähivuosina ajankohtaiseksi. Näin ollen hakemuksen mukaisen rakennuspaikkojen siirto voitaisiin katsoa perustelluksi sillä edellytyksellä, että siirto otetaan huomioon, kun kaavapäivitys tulee ajankohtaiseksi.

Kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä on pyydetty lausunto hakemukseen liittyen. Lausunto puoltaa hakemuksen myöntämistä. Lausunto oheismateriaalina.

Naapurikiinteistöjen omistajat on kuultu MRL 133 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamisen ei katsota MRL 171 §:n mom 1-4 mukaisesti aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista tai johtavan merkittävään rakentamiseen.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää hakemuksen mukaisen rakennuspaikan siirron edellyttäen, että siirto otetaan huomioon, kun Rannikon ja saariston osayleiskaavan päivitys toteutetaan. Siirretyn rakennuspaikan pinta-alana säilyy 5 000 m<sup>2</sup>. Lohkomistoimituksen yhteydessä on lisättävä kirjaus, että kyseessä on rakennuspaikan siirto, eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu.

Päätös

Hyväksyttiin.