

Poikkeamislupa; Itäkirkonkylä 4:14

Valjaos 16.02.2022 § 6
3/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan (vahv. 25.6.1998) määräyksistä.

Poikkeamislupahakemus kohdistuu Itäkirkonkylässä sijaitsevalle kiinteistölle RN:o 624-404-4-14. Sijaintikartta on liitteenä.

Poikkeamislupaa haetaan uuden 16 k-m² vierasmökin rakentamiselle poiketen kaavan osoittamasta rakennusoikeudesta. Lisäksi suunniteltu rakennus halutaan sijoittaa 15 m etäisyyteen rannasta, kun kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kaikki rakennukset saunaa lukuunottamatta tulee rakentaa 30 m etäisyyteen rannasta.

Kiinteistöön kohdistuu osayleiskaavan merkintä 1RA, joka tarkoittaa yhtä loma-asumisen rakennuspaikkaa. Samalla RA-rakennuspaikalla on kolme eri kiinteistöä, joilla on kaksi eri omistajaa. Kaavamääräysten mukaan RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhteensä enintään 150 k-m² seuraavasti: loma-asunto enintään 100 k-m², vierasmaja enintään 30 k-m², sauna enintään 25 k-m² sekä muita talousrakennuksia. Kyseessä olevalla kiinteistöllä sijaitsee asemapiirustuksen mukaan ennestään loma-asunto 63 k-m² sekä talousrakennukset 45 k-m², 18 k-m², 10 k-m² ja 8 k-m², joista pienin on suunniteltu purettavaksi uuden rakennuksen myötä. Lisäksi saman rakennuspaikan toisella kiinteistöllä sijaitsee asemapiirustuksen mukaan loma-asunto 23 k-m², sauna 8 k-m² ja talousrakennus 15 k-m². Näin ollen rakennuspaikalle on jo rakennettu purkutoimenpiteen jälkeenkin yhteensä 182 k-m², eli kaavamääräysten mukainen rakennusoikeus on jo ylitetty.

Poikkeamislupahakemusta perustellaan sillä, että mökit ovat täysin toisistaan erillisessä käytössä, ja että kyseessä oleva kiinteistö on lohkottu erilliseksi kiinteistöksi vuonna 2019. Lisäksi perustelujen mukaan vierasmökki parantaisi mökin käytettävyyttä ja sitä tarvitaan, sillä päärakennuksessa on vain yksi makuuhuone. Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeavaa etäisyyttä rannasta perustellaan maasto-olosuhteilla. Perustelut kokonaisuudessaan ovat oheismateriaalina.

Kiinteistönomistaja on kuullut MRL 133 §:n mukaisesti naapurikiinteistön omistajaa, joka omistaa myös samaan rakennuspaikkaan kuuluvat kaksi eri kiinteistöä. Naapurikiinteistön omistajalla ei ole huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamisen edellytysten arviointi

Kiinteistöjen lohkoamisen ei katsota voivan vaikuttaa rakennuspaikan kaavan osoittamaan rakennusoikeuteen, eikä rakennusoikeutta voi lohkomisella saada lisää. Myöskään se, että samalle rakennuspaikalle on muodostunut tilanne, jossa on kaksi erillisessä käytössä olevaa mökkikokonaisuutta, ei lisää rakennuspaikalle osoitetun rakennusoikeuden määrää.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan edellä kuvattua haittaa tai haitallisia vaikutuksia. Hankkeella kuitenkin katsotaan olevan kiinteistönomistajalle todellinen tarve.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan.

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

Päätös

Hyväksyttiin.