

Poikkeamislupa/ Käyttötarkoituksen muutos/Munapirtti

Valjaos 04.10.2023 § 53
502/10.03.00.02/2023

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.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-1-342. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Munapirtin kylässä. Kiinteistön käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RA).

Sijaintikartta on liitteenä. Asemapiirustus on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Hanketta perustellaan muun muassa sillä, että saman osayleiskaavan samanlaisilla RA-alueilla vastaavanlaisia poikkeamislupia on myönnetty. Myös naapurikiinteistön RA-rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennus.

Kunta on suorittanut hakijan pyynnöstä naapurien kuulemiset MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Toisen naapurikiinteistön omistaja on jättänyt hankkeen johdosta huomautuksen, joka on oheismateriaalina. Naapuri vastustaa käyttötarkoituksen muutosta, sillä katsoo sen heikentävän oman loma-asuntonsa käyttöä. Naapurin oma loma-asunto on tosiasiallisesti käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus, mutta naapurin kertoman mukaan sitä on jo pitkään käytetty ainoastaan loma-asuntona. Huomautuksessaan naapuri pyytää, että luvan ehdoksi asetettaisiin suojakasvillisuuden istuttaminen. Rakennustarkastaja on naapurin pyynnöstä käynyt paikan päällä keskustelemassa asiasta ja arvioimassa näkyvyyttä. Hakijan loma-asunnon ja parkkialueen edessä on harvakseltaan suojapuustoa, joka on melko hoikkaa, harvaoksaista ja korkeaa mäntyä. Näin ollen näkyvyys pienen lahden yli naapurin pihapiiriin on paikka paikoin esteetön. Paikalla käynnin yhteydessä naapuri esitti huolestuneisuutensa etenkin käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamaan jatkuvaan käyttöön ja pysyvään asumiseen liittyviin olosuhteisiin. Naapurin kertoman mukaan suora näköyhteys yhdistettynä asuinkäyttöön tulisivat heikentämään naapurin omaa lomakäyttöä huomattavasti.

Osayleiskaavan mukaan rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Toisella naapurikiinteistön omistajalla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Kiinteistölle on järjestettävissä kelvollinen tieyhteys, määräykset täyttävä vesi- ja jätevesijärjestelmä sekä keskitetty jätehuolto eikä kunnalle katsota aiheutuvan hankkeen johdosta ylimääräistä taakkaa. Pysyvä asuminen saattaa kuitenkin heikentävää naapurikiinteistön mökkiläisten asemaa.

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

Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n vaatimukset ja on asumiseen soveltuva. Rakennuspaikka täyttää myös Pyhtään rakennusjärjestyksen edellytykset.

Samalla kaava-alueella on muitakin loma-asumisen rakennuspaikkoja, joilla sijaitsee asuinrakennus ja joille vastaavanlainen poikkeamislupa on myönnetty. Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä on kiinteistönomistajille suotava samankaltaisten olosuhteiden vallitessa samat mahdollisuudet.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL 116 §, 133 §, 171 §, 173 §, 174 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää, että poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle myönnetään edellyttäen, että hakija istuttaa ranta-alueelle rakennuksen ja parkkialueen eteen suojakasvillisuutta näköesteeksi naapurin pihapiiriin suuntaan.

Poikkeamislupapäätös on voimassa 2 (kaksi) vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä varmistetaan tarkemmin rakennuksen pysyvän asumisen edellytykset mm. energiatalouden ja asumisterveyden osalta. Lisäksi rakennuslupahakemukseen on liitettävä pihasuunnitelma suojakasvillisuuteen liittyen.

Päätös

Hyväksyttiin.