

## Poikkeamislupa/ Merihotelli Mäntyniemi Oy

Valjaos 10.04.2024 § 13  
85/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja, Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaavan (vahv. 16.1.1981) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-3-146. Kiinteistö kuuluu Merihotelli Mäntyniemi Oy:n omistamaan kiinteistökokonaisuuteen. Sijaintikartta on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Kiinteistölle haetaan lupaa rakentaa hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvä talousrakennus kerrosalaltaan 576 m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee ranta-asemakaavan mukaan maatalousalueella (M), jolle saa kaavan mukaan sijoittaa ainoastaan maatalouden rakennuksia vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle.

Rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousalueella (M/MU), jolle ei kaavan mukaan saa sijoittaa muuta kuin maa-/metsätalouden rakennuksia (M) ja lisäksi yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia (MU). Lisäksi MU-alueella tulee kaavan mukaan kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostelumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Rakennusta ei ole suunniteltu 100 m:n rantavyöhykkeelle, eikä suunnitellulla rakennuspaikalla ole havaittavissa osayleiskaavassa kuvattuja huomioitavia erityispiirteitä. Rakennuspaikan pinta-ala on kokonaisuudessaan yli 2 ha. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee sekä rantakaavan että osayleiskaavan reuna-alueella.

Hakija on suorittanut MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaiset naapurien kuulemiset, jotka on tarvittaessa kokouksessa nähtävillä.

Poikkeamista perustellaan poikkeamisen vähäisellä vaikutuksella alueen muuhun maankäyttöön. Alueen rantavyöhyke on jo osayleiskaavassa varattu loma-asutuksen, lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin (R). Poikkeaminen ei vaikuta rantamaisemaan. Tässä tapauksessa taustamaan poikkeamisella ei katsota olevan erityistä vaikutusta alueen muuhun maankäyttöön.

Rakennuksen sijainti on suunniteltu siten, ettei uusia tieyhteyksiä tarvitse toteuttaa, vaan se tulee sijoittumaan Mäntyniementien varrelle. Asemapiirustus on liitteenä.

Kiinteistö on pinta-alaltaan 41 340 m<sup>2</sup>, eikä sillä sijaitse ennestään muita rakennuksia. Näin ollen Pyhtään rakennusjärjestyksen edellyttämä 15 % rakennusoikeus kiinteistön pinta-alasta täyttyy. Lisäksi hanke täyttää sekä MRL 116 §:n että rakennusjärjestyksen mukaiset edellytykset rakennuspaikkaa koskien.

Hankkeen voidaan katsoa olevan erityisen tarpeellinen yritystoiminnan kannalta ja näin ollen tukevan osayleiskaavan R-alueen toteutumista. Rantavyöhykkeen R-alueella ei ole voimassa asemakaavaa, vaan ainoastaan Rannikon ja saariston osayleiskaava.

Lisäksi voidaan katsoa, että suunniteltu rakennuspaikka kuuluu olennaisesti Merihotelli Mäntyniemi Oy:n kiinteistökokonaisuuteen, eikä aluetta näin ollen enää ole voinut yleisesti hyödyntää vapaa-alueena jokamiehen oikeuksin.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa 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

Hankkeella ei katsota olevan MRL 171 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia.

Hankkeen ei myöskään katsota johtavan maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun, sillä vastaavin perusteluin ja vaikutuksin voidaan muillekin maanomistajille myöntää vastaavia poikkeamislupia ilman, että kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle aiheutuisi haittaa.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Myönteinen vaikutus, edistää yrityksen toimintaa.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perusteluin.

Hankkeelle tulee hakea rakennuslupaa viimeistään kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämisestä.

Päätös

Hyväksyttiin.