

Poikkeamislupa / Munapirtti 3-44

Valjaos 12.06.2024 § 23
198/10.03.00.02/2024

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.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-3-44. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Munapirtin kylässä. Kiinteistön rantavyöhykkeellä on alueen käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan loma-asuinkäyttöön varattu rakennuspaikka (RA).

Sijaintikartta on kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hakija haluaa rakentaa rakennuspaikalle asuinrakennuksen kerrosalaltaan 330 m² ja saunan kerrosalaltaan 24 m². Asemapiirustus on liitteenä.

Hanketta perustellaan muun muassa sillä, että myös muualla Pyhtäällä on vastaavanlaisia poikkemislupia myönnetty.

Osayleiskaavan mukaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Näin ollen on tarkasteltava myös rakennuspaikan rakennusoikeuden ylityksen edellytykset.

Pyhtään rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan rantaan rajoittuvan asuinkäyttöisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 360 k-m², josta 300 k-m² saa käyttää asuinrakennuksen rakentamiseen. Hanke poikkeaa siis vähäisesti myös rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Kunta on suorittanut hakijan pyynnöstä naapurien kuulemiset MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamisen edellytysten arviointi:

Alue on seka-aluetta pysyvän asumisen ja loma-asumisen kanssa. Lähietäisyydellä sijaitsee useampi asuinrakennus. Kyseessä olevalla kiinteistölläkin sijaitsee osayleiskaavan mukaan myös asuinkäyttöön varattu rakennuspaikka (A), joka ei sijoitu rantavyöhykkeelle ja joka on vielä rakentamaton.

Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5 500 m². Kiinteistön pinta-ala on 144 265 m². Vaikka hakemuksen mukaan poiketaan hieman rakennusjärjestyksen 21 §:n määräyksistä, ei rakennusjärjestyksen määrittämä kokonaisrakennusoikeus kuitenkaan ylity. Rakennuspaikan ja kiinteistön pinta-alaan nähden haetun kerrosalan ei katsota olevan kohtuuton.

Kiinteistölle on järjestettävissä kelvollinen tieyhteys, määräykset täyttävä vesi- ja jätevesijärjestelmä sekä keskitetty jätehuolto, kunnalle ei katsota aiheutuvan hankkeen johdosta ylimääräistä taakkaa ja pysyvän asumisen ei katsota heikentävän mökkiläisten asemaa.

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

Hankkeen ei katsota aiheuttavan edellä mainittua haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan MRL 171 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia.

Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n vaatimukset ja on asumiseen soveltuva.

Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavan alueelle on myönnetty muitakin vastaavia poikkeamisia. 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 myönnetään.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana toimenpiteille on haettava rakennuslupa.

Päätös

Keskustelun kuluessa Tuulikki Aksels ehdotti, että lupahakemus palautetaan uudelleen valmisteluun, puutteellisen asemapiirroksen ja muiden puutteellisten hakemusmateriaalien perusteella. Tuulikki Akselsin ehdotusta ei kannatettu joten puheenjohtaja totesi sen rauenneen ja päätösehdotuksen tulleen valvontajaoston päätökseksi. Tuulikki Aksels jätti asiasta eriävän mielipiteen.