

Poikkeamislupa/ Minitalot / Motellikuja / Siltakylä

Valjaos 08.05.2024 § 18

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunta hakee tekniikkalautakunnan valvontajaostolta MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Motellinrannan asemakaavan (vahv. 20.6.2016) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistölle RN:o 624-417-15-146 (Broas). Sijaintikartta on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Rakennuspaikka on asemakaavan mukaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Pyhtään kunta hakee lupaa erillisten minitalojen rakentamiselle alueelle rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten sijaan. Lisäksi haetaan lupaa poiketa rakennusalojen aluerajauksista vähäisissä määrin. Asemapiirustus on liitteenä.

Hakemuksessa on annettu seuraavanlaiset erityiset perustelut poikkeamiselle:

”Suunniteltu pientalojen kokonaisuus tullaan toteuttamaan taloyhtiömuotoisena. Rakennukset on suunniteltu ulkomuodoiltaan yhteneväisiksi ja niitä yhdistävät terassoidut kulkuväylät.

Voidaan katsoa, että suunniteltu kokonaisuus toteuttaa lähtökohdiltaan asemakaavan rivitalojen ja kytkettyjen asuntojen tavoitteita.”

Minitaloalue on suunniteltu luonteeltaan hyvin samankaltaiseksi kuin rivitalo- tai kytkettyjen asuinrakennusten kokonaisuus, eikä sen näin ollen katsota poikkeavan asemakaavasta merkittävästi. Hankkeen katsotaan soveltuvan rakennuspaikalle hyvin ja poikkeamisesta huolimatta tukevan asemakaavan toteutumista.

Asemakaavaan liittyvän rakentamistapaohjeen mukaan kyseessä olevalle alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja ja erillispientaloja. Rakennustapaohjeen mukaan siis hakemuksen mukaiset minitalotkin sallittaisiin ilman poikkeamismenettelyä. Kaavamääräyksissä eri rakennustyyppinä on kuitenkin rajattu rakentamistapaohjetta tiukemmin, joten poikkeamislupa-asian tarkastelu on katsottu tarpeelliseksi.

Poikkeamislupahakemuksen ovat laatineet yhdessä hallintosäännön mukaan lupa-asioista vastaava tekninen johtaja sekä kaavoituksesta vastaava elinvoimapäällikkö, joten kaavoittajan näkökulman katsotaan olevan tuotu hyvin esiin, eikä erillistä lausuntoa tarvita.

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 haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan MRL 171 §:n mukaisia haitallisia vaikutuksia. Sen ei myöskään katsota vaikuttavan kielteisesti kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun.

Kunta on suorittanut MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaiset naapurien kuulemiset. Yksi rajanaapuri jätti kuulemisen myötä huomautuksen, joka on tarvittaessa nähtävillä kokouksessa siihen annetun vastauksen kera. Huomautuksessaan naapuri haluaa vastauksia kysymyksiinsä liittyen naapurikiinteistön rannan käyttöoikeuteen, kiinteistöjen väliseen aitaukseen, Rantakujan käytön sallimiseen ja suunniteltujen rakennusten etäisyyteen naapurikiinteistön rajasta. Kysyjälle on vastattu, ettei suunnitelmissa ole hakea rasitetta naapurin rannan käyttämille, että kiinteistöjen välille saa rakentaa aidan, että Rantakujan kautta kulkemiseen liittyvistä asioista tulee keskustella kunnan työpäällikön kanssa ja että rakennukset tulevat sijaitsemaan vähintään 4 metrin etäisyydellä kiinteistön rajasta. Naapuri ei kuitenkaan huomautuksessaan ilmoita vastustavansa poikkeamisluvan myöntämistä. Myöskään muut naapurit eivät ole ilmaisseet vastustavansa poikkeamisluvan myöntämistä.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Myönteinen vaikutus. Hanke on yritysvetoinen.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perusteluin. Hankkeelle tulee hakea rakennuslupa viimeistään kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämisestä.

Päätös

Valvontajaosto palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Valjaos 12.06.2024 § 25
197/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunta on hakenut tekniikkalautakunnan valvontajaostolta MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Motellinrannan asemakaavan (vahv. 20.6.2016) määräyksistä. Poikkeaminen koskee kaavamerkintää, jonka mukaan alue on varattu rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten rakentamiselle (AR).

Alueelle halutaan rakentaa kaavamääräyksistä poiketen erillisiä minitaloja taloyhtiömuodossa. Rakennustyyppin muutoksen lisäksi halutaan poiketa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tonttijako on tehtävä ennen rakennuslupan myöntämistä. Määräyksellä ei katsota olevan olennaista merkitystä kaavan toteutumisen kannalta. Lisäksi haetaan lupaa poiketa rakennusalojen aluerajauksista vähäisissä määrin.

Asia oli ensimmäisen kerran käsittelyssä valvontajaostossa 8.5.2024, jolloin valvontajaosto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi asemapiirustuksen puutteellisuuden vuoksi.

Asemapiirustus on liitteenä. Asemapiirustusta on päivitetty edellisen asian käsittelyn jälkeen, ja olennaiseksi katsottujen muutosten johdosta naapurikiinteistöt on kuultu uudelleen MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta. Myöskään Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue tien omistavana naapurina ei ole vastustanut hanketta, kunhan rakennettavien rakennusten mikään osa ei tule 20 metriä lähemmäksi maantien 170 keskiviivaa ja kunhan kiinteistöjen hulevesiä ei johdeta maantien 170 kuivatusjärjestelmiin vaan ne tulee käsitellä kiinteistön alueella imeyttämällä tai muulla kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Päivitettyssä asemapiirustuksessa on täsmennetty rakennusten sijoittelua, rakennusten lukumäärää ja kaavamerkintöjä. Päivitetty asemapiirustus on laadittu yhdessä hankkeeseen ryhtyvän kanssa, joten poikkeamislupaan ja myöhemmin haettavan rakennuslupan yhdenmukaisuudesta on voitu varmistua.

Asemapiirustuksen mukaisesti haetaan lupaa poiketa rakennusalojen aluerajauksista vähäisissä määrin, kuitenkin niin, että rakennukset kokonaisuudessaan sijoittuvat kaavan osoittamalle AR-alueelle. Myös muun muassa naapurikiinteistöllä on vähäisesti poikettu kaavan osoittamista rakennusaloista. Poikkeaman ei katsota olevan olennainen tai vaikeuttavan kaavan toteutumista.

Poikkeamislupavaiheen asemapiirustuksen tulee olla yhtenevä toteutusvaiheen suunnitelmien kanssa. Poikkeamisluvassa asemapiirustukselta ei kuitenkaan yleisesti edellytetä vastaavaa tarkkuutta ja yksityiskohtaisuutta kuin rakennuslupavaiheessa, vaan rakennuslupaa varten voidaan asemapiirustusta täydentää ja täsmentää. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemukseen liitetty asemapiirustus täyttää poikkeamislupavaiheen edellytykset ja on sisällöltään riittävä.

Pyhtään kunta on perustellut hakemusta ja hankkeen tarvetta sillä, että rivitalo- tai kytkettyjen pientajien rakentamiselle alueelle ei ole yrityksistä huolimatta löytynyt toteuttajaa. Kuitenkin minitalohankkeelle on osoitettu laajasti kysyntää ja kiinnostusta, ja toteuttaja on löytynyt. Näin ollen Pyhtään kunta katsoo, että hanke on Pyhtään elinvoimaisuuden kannalta varsin myönteinen. Pyhtään kunnan näkemys myös vahvasti on, ettei hanke ole olennaisesti ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa eikä aiheuta kielteisiä vaikutuksia, vaan soveltuu alueelle erinomaisesti.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen edustajien kanssa on keskusteltu hankkeesta. ELY-keskuksella ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta, eivätkä he katsoe aiheelliseksi antaa lausuntoaan hankkeen johdosta.

Poikkeamislupaa ei MRL 171 §:n mukaan 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 haittaa kaavan toteutukselle eikä sillä katsota olevan muitakaan edellä mainitun kaltaisia vaikutuksia. Sen ei myöskään katsota vaikuttavan kielteisesti kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Myönteinen vaikutus. Hanke on yritysvetoinen.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perusteluin. Hankkeelle tulee hakea rakennuslupa viimeistään kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan myöntämisestä.

Päätös

Hyväksyttiin.