

Poikkeamislupa/ Minitalot / Motellikuja / Siltakylä

Valjaos 08.05.2024 § 18
197/10.03.00.02/2024

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.