

## Poikkeamislupa/Munapirtti 1:351

Valjaos 05.02.2025 § 6  
502/10.03.00.02/2024

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 Munapirtissä sijaitsevaan kiinteistöön RN:o 624-413-1-351. Kiinteistön käyttöä ohjaavan osayleiskaavan mukaan suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Asemapiirustus on liitteenä.

Hakija haluaa rakentaa M-alueelle autotallirakennuksen. Autotalli on suunniteltu palvelemaan viereistä loma-asumisen rakennuspaikkaa, eikä uuden rakennuspaikan muodostumisesta siis näin ollen ole kyse. Kiinteistöllä sijaitseva rakennuspaikka on pinta-alaltaan noin 3500 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusvalvonnan tietojen mukaan rakennusoikeutta käyttämättä vielä 61 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu hanke on kerrosalaltaan 64 m<sup>2</sup>. Samassa yhteydessä käsitellään siis vähäinen poikkeaminen kaavan sallimasta rakennusoikeudesta.

Yleiskaava on luonteeltaan asemakaavaa yleispiirteisempi, joten rakennuspaikan rajojenkin voidaan katsoa olevan yleispiirteiset. Vähäisenä pidetyn poikkeamisen kaavan määrittelemistä rakennuspakan rajoista on yleisesti katsottu olevan poikkeamisluvalla mahdollista.

Yleisen tulkinnan mukaan poikkeamislupaa ei ole voitu myöntää koskien rannan M-alueelle sijoitettavaa rakentamista. Nyt kyseessä olevan hankkeen voidaan kuitenkin katsoa sijoittuvan rakennuspaikan takaosaan eikä siten näkyvän merelle, ja lisäksi se ei muodosta uutta rakennuspaikkaa, vaan poikkeaminen myönnetään ainoastaan rakennuspaikan rajoista poikkeamiselle.

Lisäksi hakija kertoo perusteluissaan, että hankkeen sijoittuminen varsinaiselle rakennuspaikalle on maastonmuotojen vuoksi mahdotonta. Kiinteistön rakennuspaikan ja M-alueen poikki kulkee vesijättömaata, jota maanomistaja ei ole lunastanut itselleen. Vesijättömaan vuoksi voidaan olettaa, että auton säilytykseen taustamaa on parempi paikka, jotta vesijättöä ei ole välttämätöntä autolla ylittää.

Naapurien kuulemiset on hakija suorittanut MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

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

Voidaan katsoa, että haittaa kaavan toteutukselle ei aiheudu, sillä rannan rakennuspaikan takamaastoon sijoittuvan rakennuspaikan rajan poikkeamisen ei katsota olevan merkittävää, vaikka useampikin alueen maanomistaja saisi samankaltaisen poikkeamisluvan. Myöskään luonnonsuojelulle tai ympäristölle tai rakennetulle ympäristölle ei katsota aiheutuvan haittaa.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

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

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana hankkeelle tulee hakea rakentamislupa.

Päätös

Hyväksyttiin.