

Poikkeaminen kiinteistöllä 504-406-2-44 Myrskylä/ Undantagsbeslut på fastigheten 504-406-2-44 Mörskom

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.06.2022 § 61
77/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot/

Beredare/ mer information v.t toimialajohtaja/ t.f branchdirektör Esko Halmesmäki puh/ tel 0400 775 527
tai/ eller etunimi.sukunimi@askola.fi/ fornamn.efternamn@askola.fi

Kiinteistölle 504-405-2-44 haetaan poikkeamislupaa rakentaa ranta-alueelle.

Tila Paradiset (504-405-2-44) sijaitsee Paratiisinkujalla Myrskylässä ja rajoittuu Kotojärveen. Tilan pinta-ala on 1,0718 ha.

Suunnitelmana on kiinteistölle rakentaa omakotitalo ja siihen liittyvät talousrakennukset.

Alueella ei ole rantakaavaa ja alueella ei ole yleiskaavaa.

Poikkeuslupahakemuksesta on pyydetty asiantuntijan lausunto ja asiantuntija on tehnyt tilan kantatilatarkastelun ja muodostumishistorian. Alkuperäinen tila Pardiset 2:5 on emätila ja historiansa perusteella rakennuspaikka ja kuuluu rakennuspaikan rakennusoikeus. Tämän alkuperäisen tilan koko on ollut 4080 m² ja siihen on sisältynyt 15 rantaviivaa. Tällä vanhalla Paradiset 2:5 kiinteistöllä sijaitsee vanha rakennus.

Tilalla on suoritettu maanmittaustoimitus 27.11.2012 ja maanmittaustoimituksen yhteydessä tilaan Paradiset 2:5 on liitetty 6638 m² lisäaluetta tilasta Omenarinne 9:38. Näistä kahdesta tilasta on muodostettu nykyinen tila Paradiset (504-405-2-44) jonka pinta-ala on 1,0718 ha.

Kantatilatarkastelun perusteella tilasta Omenarinne erotetulle lisäalueelle, joka on liitetty tilaan Pradiset 2:5, ei sisälly laskennallista rakennusoikeutta. Nykyisen tilan Paradiset (504-405-2-44) rakennusoikeus nojautuu alkuperäisen tilan Paradiset 2:5 rakennusoikeuteen.

Poikkeuslupahakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen ja hakemukseen on esitetty huomautuksia. Rajanaapurien kuulemisen lisäksi asiaan ovat esittäneet huomautuksen lähialueen kiinteistönomistajat. Lähialueen kiinteistönomistajien huomautuksiin hakija on esittänyt oman vastineensa.

Myrskylän kunnanhallitus on käsitellyt asian Kunnanhallituksen kokouksessa 30.5.2022. Kunnanhallitus puoltaa poikkeuslupahakemusta.

Askolan, Pornaisten, Pukkilan ja Myrskylän yhteisen rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 Myrskylässä rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Rakennusjärjestyksen mukaan Rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 m omaa rantaviivaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen rakennuksen. Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksen kerros-luku voi olla ½ I, I tai I ½. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m², kuitenkin enintään 6 %

rakennuspaikan pinta-alasta. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, materiaaleihin ja värytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää; vain harventaminen on sallittua. Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Etäisyydet mitataan karttatasossa. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 m.

MRL 72 § mukaan Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

MRL 171 § mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan 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.

Hakijan asemapiirroksen mukaan omakotitalo on tarkoitus sijoittaa kiinteistöllä 40 metriä rantaviivasta ja 40 metriä kiinteistön pohjoispuolella olevasta naapuri kiinteistön rajasta. Omakotitalon lisäksi kiinteistölle on tarkoitus rakentaa talousrakennukset niin että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin omakotitalon kanssa. Lisäksi vanha kiinteistöllä jo oleva vanha rakennus aiotaan entisöidä talousrakennukseksi.

Kiinteistöllä on hakemuksen mukaan tapahtunut myrskytuhoja, joiden seurauksena suurin osa kiinteistön puista on kaatunut. Ranta alueelle on jätetty puustoa, joka tulee suojaamaan rakennusaluetta.

Lähialueen kiinteistöjen omakotitalot ovat useammat ympärivuotisessa asuin käytössä.

Fastigheten 504-405-2-44 ansöker om ett undantagsbeslut för att bygga i strandområdet.

Lägenheten Paradiset (504-405-2-44) är belägen vid Paradisgränden i Mörskom och gränsar till sjön Hemträsket (Kotojärvi). Lägenheten har en areal på 1,0718 hektar.

Planen är att uppföra ett egna hemshus med tillhörande ekonomibyggnader.

Det finns ingen strandplan och ingen generalplan för området.

Ett expertutlåtande har begärts om ansökan om undantagsbeslut. Expertens har utarbetat en stomlägenhetsgranskning jämte bildningskedja för lägenheten. Moderlägenheten är den ursprungliga lägenheten Paradiset 2:5, som enligt bildningskedjan har en byggplats med bygg rätt. Den ursprungliga lägenheten hade en areal på 4 080 m² inklusive 15 meter strandlinje. Det finns en byggnad på den här gamla lägenheten Paradiset 2:5.

En lantmäteriförrättning utfördes på lägenheten 27.11.2012. I samband med lantmäteriförrättningen fogades 6 638 m² extra mark av lägenheten Omenarinne 9:38 till lägenheten Paradiset 2:5. Den nuvarande lägenheten Paradiset (504-405-2-44) med en areal på 1,0718 hektar bildades av dessa två lägenheter.

Enligt stomlägenhetsgranskningen har markområdet som avstyckades från lägenheten Omenarinne och fogades till lägenheten Paradiset 2:5 ingen kalkylmässig bygg rätt. Bygg rätten på den nuvarande lägenheten Paradiset (504-405-2-44) grundar sig på bygg rätten på den ursprungliga lägenheten Paradiset 2:5.

Grannarna har hörts angående ansökan om undantag. Anmärkningar lämnades in om ansökan. Utöver hörandet av rågrannarna har även ägarna till närliggande fastigheter lämnat in en anmärkning i ärendet. Den sökande har utarbetat ett eget bemötande till anmärkningarna som lämnades in av ägarna till närliggande fastigheter.

Kommunstyrelsen i Mörskom kommun behandlade ärendet vid sitt möte 30.5.2022. Kommunstyrelsen stödjer ansökan om undantag.

Enligt punkt 4.2.1 i Askola, Borgnäs, Pukkila och Mörskom kommuners gemensamma byggnadsordning ska en byggplats i Mörskom ha en areal på minst 5 000 m².

Enligt byggnadsordningen ska en byggplats i strandområdet ha minst 50 meter egen strandlinje. Högst en byggnad med en bostad får byggas på byggplatsen. Dessutom får man bygga ekonomibyggnader som anknyter sig till byggplatsens användningsändamål. Byggnadens våningstal får vara ½ I, I eller I ½. I strandområdet får byggnadernas totala våningsyta på byggplatsen inte överskrida 200 m², dock högst 6 % av byggplatsens yta. En fritidsbostads våningsyta får inte överskrida 120 m²-vy. Vid byggnation i strandområdet ska särskilt uppmärksamhet fästas på byggnadernas höjdläge, form, material och färg. Vegetationen i strandområden måste i huvudsak bevaras; endast gallring är tillåten. Avståndet mellan bostaden/byggnaden och strandlinjen och dess placering på byggplatsen ska vara sådana att landskapets naturliga drag bevaras så långt det är möjligt. Avstånden mäts på kartnivå. Avståndet mellan en byggnad som inte är en bastubyggnad och strandlinjen vid medelvattennivå ska, med förbehåll för ovanstående krav, vara minst 40 meter.

I 72 § i markanvändnings- och bygglagen anges följande: I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett

förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvärden,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Enligt sökandens situationsplan ska egnahemshuset placeras på fastigheten 40 meter från strandlinjen och 40 meter från den angränsande fastighetsgränsen norr om fastigheten. Förutom egnahemshuset planerar sökanden att bygga ekonomibyggnader så att de bildar ett enhetligt gårdsområde med egnahemshuset. Dessutom kommer en gammal byggnad som redan finns på fastigheten att restaureras som ekonomibyggnad.

Enligt ansökan har fastigheten drabbats av stormskador som har lett till att de flesta träden på fastigheten har fallit ner. Träd som lämnats i strandområdet kommer att skydda byggområdet.

Flera egnahemshus på närliggande fastigheter används året runt.

Esittelijä/ Föredragande Toimialajohtaja/ rakennus- ja ympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus/
Beslutsförslag

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy poikkeuslupahakemuksen seuraavin ehdoin:

Rakennuslupaa tulee hakea viimeistään 15.6.2024.

Rakennukset tulee suunnitella ja sijoittaa kiinteistöllä asemapiirroksessa esitetyllä tavalla niin että, omakotitalo sijaitsee vähintään 40 metriä rantaviivasta ja 40 metriä kiinteistön pohjoispuolella olevasta naapuri kiinteistön rajasta. Talousrakennukset tulee suunnitella ja sijoittaa omakotitalon läheisyyteen niin että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin omakotitalon kanssa huomioiden palomääräysten mukaiset etäisyydet rakennusten välillä. Ranta-alueella oleva suojaava puusto tulee säilyttää.

Perustelut:

Kantatilatarkastelun perusteella vanhalla alkuperäisellä kiinteistöllä on rakennuspaikka ja myönteinen poikkeuslupa rakentamiselle ei poista eikä muuta kantatilatarkastelun mitoituksen mukaista rakennusoikeutta kiinteistöiltä 9:43, 9:41 ja 9:45. Kiinteistöllä 9:44 ei ole rakennusoikeutta ja näin ollen kiinteistöjen väliin jää myös rakentamatonta ranta-aluetta.

MRL 171§

Päätös/ Beslut

Keskustelun kuluessa Hannele Käenaho-Virtaala teki seuraavan muutosesityksen:

"Ehdotan, ettei lautakunta myönnä poikkeuslupaa.

Perusteluna kunnan entisen aluearkkitehdin Östermanin 4.6.22 antama lausunto, jonka mukaan tilanne ko. kiinteistöllä ei ole muuttunut hänen aiemmin tekemästään kielteisestä lausunnosta. ELY-keskuksesta olisi

syytä pyytää lausuntoa."

Henrik Sjölund kannatti Hannele Käenaho-Virtaalan tekemää muutosesitystä.

Koska oli tehty v.t toimialajohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, suoritettiin äänestys.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi sähköistä äänestystä siten, että ne, jotka kannattavat v.t toimialajohtajan päätösehdotusta äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Hannele Käenaho-Virtaalan muutosehdotusta äänestävät "EI".

Anita Parkkinen äänesti teknisen vian vuoksi suullisesti.

V.t toimialajohtajan esitystä kannatti kahdeksan (Tero Olander, Matti Pelander, Heidi Hovisilta, Mika Eronen, Lennu Sajomaa, Riitta Villanen, Topi Koski ja Anita Parkkinen) ja Hannele Käenaho-Virtaalan esitystä kaksi (Hannele Käenaho-Virtaala ja Henrik Sjölund).

Näin ollen puheenjohtaja totesi, että v.t toimialajohtajan esitys tuli rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseksi.

Hannele Käenaho-Virtaala kom med följande ändringsförslag under diskussionen:

"Jag föreslår att nämnden inte beviljar undantagslov.

Som motivering anføres ett utlåtande som kommunens tidigare områdesarkitekt Österman gav 4.6.2022 och där han konstaterar att situationen på nämnd fastighet inte har ändrats efter hans tidigare nekande utlåtande i ärendet. Ett utlåtande borde begäras av NTM-centralen."

Henrik Sjölund understödde Hannele Käenaho-Virtaalas ändringsförslag.

Det konstaterades att det förutom t.f. branschdirektörens beslutsförslag förelåg ett understött motförslag och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att omröstningen sker elektroniskt och att de som understöder t.f. branschdirektörens beslutsförslag röstar "JA" och de som understöder Hannele Käenaho-Virtaalas ändringsförslag röstar "NEJ".

Anita Parkkinen röstade muntligt på grund av ett tekniskt fel.

Åtta medlemmar understödde t.f. branschdirektörens förslag (Tero Olander, Matti Pelander, Heidi Hovisilta, Mika Eronen, Lennu Sajomaa, Riitta Villanen, Topi Koski och Anita Parkkinen) och två medlemmar understödde Hannele Käenaho-Virtaalas förslag (Hannele Käenaho-Virtaala och Henrik Sjölund).

Ordföranden konstaterade således att t.f. branschdirektörens förslag godkändes som byggnads- och miljönämndens beslut i ärendet.