
Poikkeuslupahakemus 22-346-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Suvimaa 790-424-7-13, Kärppäläntie 506

YMPLTK 13.12.2022 § 109
807/10.03.00.11/2022

Hakemus:

Haetaan lupaa muuttaa nykyinen vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistöllä on voimassa 2016 myönnetty määräaikainen poikkeamis päätös vakituisen asumiseen.

Kunta: Sastamala

Kiinteistöt: Suvimaa 790-424-7-13

Pinta-ala: 0,225 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Kärppälässä Rautaveden rannalla

Osoite: Kärppäläntie 506

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Poikkeamista haetaan MRL72§ pykälän 1 momentin kohdasta "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."

Poikkeamista haetaan kiinteistön käyttötarkoituksen muutokselle vapaa-ajan asunnosta vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistölle on myönnetty 27.6.2016 kymmeneksi vuodeksi käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseen asuinkäyttöön.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

8 § Rakennuspaikka ranta-alueella.

Sen lisäksi, mitä tämän rakennusjärjestyksen 5§:ssä säädetään, tulee vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijäyttöön rajoittuvan rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhtenäinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000m.

9 § Rakentamisen määrä ranta-alueella.

Rakentamisen määrä asutokäyttöön tarkoitetulla rakennuspaikalla on suhteutettava rakennuspaikan sijaintiin, kokoon, muotoon ja rantaviivan pituuteen sekä rakennusten etäisyyteen rannasta ja niiden sopeutumiseen ympäristöön ja maisemaan.

Loma-asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä enintään 25 m² saunarakennuksen ja enintään kaksi muuta talousrakennusta. Loma-asunto ja sauna voidaan rakentaa samaan rakennukseen, jolloin nämä kerrosalat voidaan yhdistää. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa myös savusauna. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi rakennuspaikasta riippuen olla enintään 180 neliometriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliometriä alle 10000 m² rakennuspaikoilla ja 400 m² vähintään 10000 m² rakennuspaikoilla. Rajoitus ei koske rakentamista maatilatalouskeskuksen alueella. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen kuitenkin enintään 7 prosenttia.

10 § Rakennuksen sijoittaminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennusta sijoitettaessa on huomioitava, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä niin, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Suvimaa 790-424-7-13. Kiinteistön pinta-ala on 0,225ha. Kiinteistö sijaitsee Rautaveden rannassa.

Kiinteistöllä on vuonna 2016 rakentunut asuinrakennus 90 k-m² ja talousrakennus 12 k-m².

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Rautaveden itärannalla Kärppälän kylässä. Kiinteistölle kuljetaan yleisesti liikennöityä Kärppäläntietä. Kiinteistöltä on matkaa Sastamalan keskustaan 16 km. 1 km etäisyydellä rakennuspaikasta on 17 vakituisen asunnon statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on vesijohto, jätevesille umpikaivo, harmaavesisuodatus ja kunnallinen jätehuolto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys. Hakija on liittynyt Illon Vesihuolto-osuuskuntaan ja sitoutunut tuleviin vesi/jätevesijärjestelyihin.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 16 km:n etäisyydellä Sastamalan keskustaan palveluista.

Hakijan perustelut:

Aiemmin vuonna 2016 minulle on myönnetty määräaikainen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen kyseisellä kiinteistöllä. Minulla on tarve ja halu asua kyseisellä kiinteistöllä Sastamalassa ja maksaa veroni paikkakunnalle. Olen liittynyt Illon Vesihuolto-osuuskuntaan ja sitoutunut tuleviin vesi/jätevesijärjestelyihin.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää pysyvän poikkeusluvan käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseen asumiseen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Haetaan lupaa muuttaa nykyinen vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistöllä on voimassa määräaikainen poikkeamispäätös vakituisen asumiseen.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

2. Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta

toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 § 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se;

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön 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.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Kiinteistö on kooltaan riittävän suuri (0,225ha) asumiskäyttöön.

Kiinteistö, jolle lupaa haetaan, sijoittuu jo pitkään asutulle alueelle. 1 km etäisyydellä rakennuspaikasta on 17 vakituisen asunnon statuksella olevaa kiinteistöä. Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Asuinrakennus on rakennettu saadun määräaikaisen poikkeamisen perusteella vakituisen asuinkäyttöön ja on hyvin varusteltu ja soveltuva asumiskäyttöön.

Kiinteistölle on myönnetty 2016 10 vuoden määräaikainen poikkeaminen vakituisen asumiseen. Kiinteistöllä asutaan vakituisesti.

Kiinteistölle on hyvät liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ja työpaikka-alueille eivät muodostu pitkiksi.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska kiinteistö on jo asuttu, läheisyydessä on jo nykyisellään asuinkäytössä olevia rakennuksia, kiinteistölle on hyvät kulkuyhteydet ja kiinteistöllä on oma vesi ei rakennuspaikan muuttaminen vakituisen asumiseen aiheuta huomioletavaa haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on kokonaisuudessaan piha-alueita. Käyttötarkoituksen muutos ei sinällään vaikuta luonnonympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvästi vakituiseen asumiseen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kiinteistö on jo rakentunut.

Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty useita erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle.

Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 16.12.2022.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.
Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa,
naapurinkuulemiset taksa 6.1.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §,
174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti
Sastamalan rakennusjärjestys
Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeen linnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti:
etunimi.sukunimi@sastamala.fi