
Poikkeuslupahakemus 22-347-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Vuori 790-418-1-72, Golfraitti 74

YMPLTK 13.12.2022 § 110
808/10.03.00.11/2022

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Vuori 790-418-1-72

Pinta-ala: 2,0820 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Karkussa Järventaan kylässä golfkentän yhteydessä.

Osoite: Golfraitti 74

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Riipilänjärven rantakaavassa rakennuspaikalle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Olemassa olevalla rakennuksella on rakennuslupa.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueen rajalla ja urheilupalvelujen alueen kohdemerkinnän läheisyydessä.

Yleiskaava

Rakennuspaikan alueella on voimassa Karkun taajman oikeusvaikutteinen osayleiskava 2001. Osayleiskaavassa rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta.

Asemakaava/rantakaava

Riipilänjärven rantakaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavamääräyksen mukaan yhden Loma-asunnon enimmäiskerrosala on 150 k-m².

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Vuori 790-418-1-72, jonka pinta-ala on 2,0820ha. Kiinteistö sijaitsee golfkentän läheisyydessä. Rakennuspaikka on hallinnonjakosopimuksella määriteltä rakennuspaikka 2, joka on kooltaan 1830 m². Rakennuspaikalle on rakennettu vuonna 2020 116 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Kiinteistö ei rajoitu rantaan rakennuspaikka ei ole rantavyöhykkeellä.

Kiinteistöllä on vesi ja viemäriliittymä sekä kunnallinen jätehuolto.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Karkussa golfkentän yhteydessä lähellä Sastamalantietä. Kiinteistölle on hyvä liikenneyhteys. Sastamalan keskustaan on matkaa 12km. 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on 15 vakituisen asunnon statuksella olevaa rakennusta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on vesi ja viemäriyhteys sekä kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 12km:n etäisyydellä Sastamalan keskustan palveluista.

Hakijan perustelut:

Rakennus on suunniteltu ja ollut ympärivuotisessa käytössä. Kiinteistöllä on vesi ja viemäriyhteys sekä kunnallinen jätehuolto.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomautettavaa haetusta luvasta.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija	Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön.

Riipilänjärven rantakaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

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 liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistö on kaavan mukainen rakennuspaikka.

Kiinteistö, jolle lupaa haetaan, sijoittuu alueelle, jolla on jo pitkään ollut asutusta. 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on 15 vakituisen asunnon statuksella olevaa rakennusta.

Nyt käsillä olevalle alueelle on jo aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen.

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja soveltuu asumiskäyttöön.

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

Kiinteistö ei rajoitu rantaan eikä rakennuspaikka ole rantavyöhykkeellä.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

Kahden vuoden aikana lisääntynyt monipaikkaisuus ja etätyö edellyttävät asumisen mahdollistamista myös palveluita tarjoavien harrastuskeskusten yhteydessä.

3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistön läheisyydessä on jo nykyisellään asuinkäytössä olevia rakennuksia, kiinteistölle on hyvät kulkuyhteydet ja kiinteistö on vesi- ja viemäriverkon piirissä ei rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Karkun aluetta voidaan pitää jo pitkään asuttuna alueena.

Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu luonnonsuojelullisesti huomioitavia 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. Poikkeamisen myöntäminen ei lisää rakennusoikeutta.

Olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos 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

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