
Poikkeuslupahakemus 23-0005-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön kiinteistöllä Salorranta 790-440-2-77, Rokantie 169

YMPLTK 17.01.2023 § 7
13/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Haetaan lupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistöt: Salorranta 790-440-2-77 0,3 ha ja Saloniemi 790-440-2-45 0,32ha

Pinta-ala: 0,62 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Salonsaarella Rautaveden rannalla

Osoite: Rokantie 169

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikalle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön. Olemassa oleville rakennuksille on rakennusluvat.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Yleiskaavassa rakennuspaikka on loma-asuntoalueella.

Yleiskaavassa ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää.

Rakentamista tulkitaan osittain rakennusjärjestyksen perusteella.

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 vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitettun 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 2000m².

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 väriytykseen.

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

Ennen vesirajaa muuttavaan toimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan varmistettava, ettei hankkeen toteuttaminen vaadi ympäristölupaviranomaisen lupaa.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja yli 80 m² :n suuruisissa rakennuksissa vähintään 30 m. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Enintään 30 neliömetrin suuruinen venesuoja voidaan määräyksestä poiketen rakennusluvan myöntävän viranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rantaviivan läheisyyteen, milloin sen voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöön ja rantamaisemaan.

Kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa 4 metrin estämättä pääsääntöisesti 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista ja rakennus liittyy

yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan. Tällaisen saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen eikä siinä saa olla parvi- tai käyttöullakkotiloja. Katetun terassin tai muun ulkokuistin pinta-ala saa olla enintään 15 m².

Huvimajoja, grillikatoksia tai muita rantamaisemaan vaikuttavia rakennelmia ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröidyt kiinteistöt Salorranta 790-440-2-77 0,3 ha ja Saloniemi 790-440-2-45 0,32ha joiden yhteinen pinta-ala on 0,62ha. Kiinteistö sijaitsee Rautaveden rannassa.

Kiinteistöllä on vuonna 2008 rakentunut vapaa-ajan ympärivuotiseen asumiseen rakennettu asuinrakennus 103m², vuonna 1950 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 12m² ja vuonna 1959 rakentunut talousrakennus 45m². Kiinteistöllä on porakaivo, Uponor panospuhdistamo jätevesille, maalämpö ja kunnallinen jätehuolto.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Rautaveden itärannalla Vihtiälän kylässä Salonsaarella. Kiinteistölle kuljetaan yleisesti liikennöidyn Karkunkylätietä, jolta on Rokantien kautta yhteys kiinteistölle. Kiinteistöltä on matkaa Ellivuoreen 4,8km ja Sastamalan keskustaan on matkaa 18km. Rakennuspaikka sijaitsee alle 2km etäisyydellä Karkunkylän ja Vihtiälän kyläalueista. 2km etäisyydellä on yli 20 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. Lisäksi nyt käsillä olevan rakennuspaikan läheisyyteen saman kaavan alueelle on myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia vakituisen asumiseen.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on porakaivo, panospuhdistamo jätevesille, maalämpö ja kunnallinen jätehuolto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumiseen ei vaikuta ympäristö- ja suojeluarvoihin.

Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 18 km:n etäisyydellä Sastamalan keskustaan palveluista. Ellivuoren vapaa-ajan palvelut ovat 4,8km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Rakennus on suunniteltu ympärivuotiseen käyttöön ja ollut ympärivuotisessa käytössä. Tontilla on oma porakaivo, panospuhdistamo jätevesille sekä lämmitysmuotona maalämpö. Salonsaarella on jo nykyisellään runsaasti vakituista asutusta ja lähellä oleville lomarakennuksille on jo aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia.

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 poikkeusluvan, sillä edellytyksellä, että nykyisellään kahdesta kiinteistöstä muodostuvan rakennuspaikan kiinteistöt yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Sastamalan Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta.

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 (0,62ha) asumiskäyttöön.

Kiinteistö, jolle lupaa haetaan, sijoittuu jo pitkään asutulle alueelle Vihtiälän ja Karkunkylän läheisyyteen. 2km etäisyydellä on yli 20

vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Salonsaaren länsirannalle on jo aiemmin myönnetty 4 vastaavaa käyttötarkoituksen muutoksia.

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistö on ollut jo nykyisellään omistajan pääasiallinen asuinpaikka.

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

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

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 kiinteistöllä on oma vesi, ei rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen aiheuta huomioitavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Vihtiälän 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. Jo rakentuneen vapaa-ajanasuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos, joka ei lisää alueen rakentamista ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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 julkipanon jälkeen 20.1.2023.

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