
Poikkeuslupahakemus 23-0036-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön kiinteistöllä Vähäniitty 790-528-2-57 Plakkarinhaara 35 Kiikoinen

YMPLTK 21.02.2023 § 26
99/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön ja autotalli/ varastorakennuksen rakentamiseen.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Vähäniitty 790-528-2-57

Pinta-ala: 0,1753 ha

Sijainti: Kiikoisjärven rannalla lähellä Kiikoisten keskustaajamaa.

Osoite: Plakkarinhaara 35

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Kiikoinen Leikkuu Haudanniemi rantakaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeuden määrästä. Rantakaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön. Olemassa olevalla rakennuksella on rakennuslupa. Lisäksi haetaan rakennusoikeuden ylistystä autotalli/ varastorakennuksen rakentamiseksi.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön osalle ei ole osoitettu varauksia tai merkintöjä.

Yleiskaava

Kiikoisten taajama-alueen osayleiskaavassa 2004 rakennuspaikka on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisesti merkinnällä RA Loma-asuntoalue. Tarkempaa kaavoitusta ohjaavassa uudemmassa osayleiskaavassa lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 140 k-m².

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa Kiikoinen Leikkuu Haudanniemi rantakaava vuodelta 1979. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m².

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2013 rekisteröity kiinteistö Vähäniitty 790-528-2-57, jonka pinta-ala on 0,1753ha. Kiinteistö sijaitsee Kiikoisjärven rannassa lähellä Kiikoisten keskustaajamaa.

Kiinteistöllä on 1997 valmistunut 94 k-m² suurunen vapaa-ajanasuinrakennus, jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 45,5 k-m² suuruisen autokatos/ varastorakennus.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä Kiikoisten keskustaajamaa (2km). 1km etäisyydellä on 18 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on vesi- ja viemäriverkon piirissä. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole huomioitavia ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Etäisyyttä Kiikoisten keskustaasta tulee 2km, tietä pitkin 2,3km.

Hakijan perustelut:

Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Taajama sijaitsee rakennuspaikan läheisyydessä. Rakennuksessa on asuttu vakituisesti jo pitkään.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattilalisää

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön ja rakennusoikeuden ylityksen, joka on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen ja autotalli/ varastorakennuksen rakentamiseen.

Rakennuspaikalla on voimassa Kiikoisten taajama-alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2004 rakennuspaikka on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisesti merkinnällä RA Loma-asuntoalue. Tarkempaa kaavoitusta ohjaavassa osayleiskaavassa lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 140 k-m².

Rakennuspaikalla on voimassa Kiikoinen Leikkuu Haudanniemi rantakaava vuodelta 1979. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Rantakaavassa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m².

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.
- 5.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Kiinteistö on kooltaan riittävän suuri (0,1753ha) rakennuspaikan osoittamiseksi asumiskäyttöön koska kiinteistöllä on vesi- ja viemäriverkko.

Rakennuspaikka sijaitsee Kiikoisten keskustaajaman läheisyydessä. Lähin asemakaavoitettu pientaloalue on 780m etäisyydellä.

1km etäisyydellä on 18 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Rakennusoikeuden määrä on tulkittu rantakaavan jälkeen laaditun oikeusvaikutteisen, tarkempaa kaavoitusta ohjaavan osayleiskaavan määräysten mukaisesti.

Loma-asunto on ollut asuinkäytössä jo useita vuosia.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

3. Johtopäätökset:

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä Kiikoisten keskustaa ja kiinteistön läheisyydessä on jo nykyisellään asuinkäytössä olevia rakennuksia. Kiinteistölle on hyvät kulkuyhteydet. Alueella on vesi- ja viemäriverkko. Rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita.

Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos 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 24.2.2023.

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