
Poikkeuslupahakemus 23-0037-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön kiinteistöllä Pajanokka 790-408-1-42 Vanha Kärppälä 155

YMPLTK 21.02.2023 § 27
101/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan omakotitalon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle kaavassa loma-asuntotontiksi osoitetulle rakennuspaikalle.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Pajanokka 790-408-1-42

Pinta-ala: 0,4430 ha

Sijainti: Rautaveden rannalla Kärppälässä Haapaniemessä.

Osoite: Vanha Kärppälä 155

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Haapaniemen yksinäistalon ranta-
asemakaavan muutoksessa rakennuspaikalle osoitetusta loma-
asuntojen korttelialueen käyttötarkoituksesta. Käyttötarkoitus
halutaan muuttaa vakituisen asumiseen. Lisäksi haetaan
poikkeamista kaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä,
joka ei hakijan mukaan ole riittävä ympärivuotiseen asumiseen.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on osoitettu
valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa Haapaniemen yksinäistalon ranta-
asemakaavan muutos vuodelta 2010. Kaavassa rakennuspaikka on
osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Rakennuspaikan
kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m².

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Pajanokka
790-408-1-42, jonka pinta-ala on 0,4430ha. Kiinteistö sijaitsee
Rautaveden rannassa Kärppälän kyläalueella. Kaavassa osoitettu
loma-asunnon rakennuspaikka on rakentamaton.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella. 1,5km etäisyydellä
rakennuspaikasta on yli 30 vakituisen asumisen statuksella olevaa
kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

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

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole huomioitavia ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 13 km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Rakennus on liitetettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Poiketaan sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta 180 kem². Ympärivuotisen asuintilan tarve suurempi kuin loma-asunnon. Saunarakennuksen vähäinen kerrosalan ylitys parantaa saunan pohjaratkaisun toimivuutta.

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 rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön ja haetun rakennusoikeuden ylityksen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan kaavassa osoitetun vapaa-ajan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylitystä.

Rakennuspaikalla on voimassa Haapaniemen yksinäistalon ranta-
asemakaavan muutoksessa vuodelta 2009. Kaavassa
rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.
Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 180 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.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Kiinteistö on kooltaan riittävän suuri (0,4430ha) asumiseen.

Kiinteistöllä on vesi- ja viemäriverkko.

Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella, jonka yhteydessä on runsaasti vakituista asutusta. 1,5km etäisyydellä on yli 30 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Rakennuspaikan molemmin puolin on jo nykyisellään vakituudessa asuinkäytössä olevat kiinteistöt.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

Luvan hakija on vieressä sijaitsevan maatilan omistajan lapsi, joka haluaa asumaan perheen läheisyyteen.

Esitetty rakennusoikeuden ylistys on 25% rakennuspaikan nykyisestä rakennusoikeudesta. Kaupungin linjauksena on ollut, että rakennusoikeutta voidaan soveltuvien kohteiden osalta ylittää maksimissaan 25%.

3. Johtopäätökset:

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

Rakennuspaikka sijaitsee jo hyvin pitkään asutulla Kärppälän kyläalueella. Alue on perinteistä vakituisen asumisen aluetta. 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