
Poikkeuslupahakemus 23-0031-POI koskien asuinrakennuksen rakentamista kiinteistölle Lehtoranta 790-425-2-31 Ursuntie 12

YMPLTK 21.02.2023 § 23
95/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Haetaan lupaa rakentaa 60 k-m² suuruinen yhden asunnon talo Rautaveden rannan läheisyyteen Sastamalan rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueelle. Kaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu rantarakennuspaikkaa.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Lehtoranta 790-425-2-31

Pinta-ala: 1,08 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Heinoon kylässä 10 km etäisyydellä Sastamalan keskustasta.

Osoite: Ursuntie 12

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Sastamalan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavan määräyksistä. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jonka osalta rakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Kiinteistölle, jolle lupaa haetaan ei kaavassa ole osoitettu rantarakennuspaikkaa.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

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

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yleiskaava

2010 lainvoiman saaneessa Sastamalan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jonka osalta rakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rantavyöhyke sijaitsee kaavassa noin 120 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kiinteistölle, jolle lupaa haetaan ei kaavassa ole osoitettu rantavyöhykkeen alueella rakennuspaikkaa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Lehtoranta 790-425-2-31, jonka pinta-ala on 1.080ha. Kiinteistö rajautuu Rautaveteen. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Heinoon kylätaajaman läheisyydessä. 1km etäisyydellä kiinteistöstä on 21 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Rakennuspaikka on liitettävissä sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta. Vuonna 2010 valmistuneen yleiskaavan selvitysten yhteydessä ei nyt käsillä olevalta kiinteistöltä ole löytynyt huomioitavia luonto tai maisema-arvoja.

Hakijan perustelut:

Tarkoituksena olisi tontille saada lupa omakotitalon rakentamiseen, joka mahdollistaisi maakaupat poikani kanssa. Poikani jatkaa maatilaa sekä koneyritystoimintaa, jonka vuoksi omakotitalon sijainti on hyvä olla lähellä yrityksen konehalleja sekä maatalouden toimintaa. Vieressä olevan kunnallistekniikan sekä hyvin hoidetun tien läheisyys tekee kohteen sijainnista hyvän. Omakotitalon läheinen sijainti yritys- sekä maatilatoimintaan nähden tekisi toiminnasta sujuvampaa ja ympäristöystävällisempää lyhyiden siirtymien takia.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta ei myönnä rakennuslupaa yleiskaavassa osoitetulle ranta-alueelle, jonka osalta rakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Poikkeaminen asuinrakennuksen rakentamiselle myönnetään kiinteistölle ranta-alueen ulkopuolelle Ursuntien läheisyyteen sijoittuvalle osalle enintään 35 metrin etäisyydelle Ursuntiestä.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan Sastamalan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavan määräyksistä. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jonka osalta rakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Kaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu rantarakennuspaikkaa.

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

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.

Perustelut poikkeamisessa annettuihin ehtoihin

Ranta-alueilla rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti emätilamitoitukseen perustuvaa lainvoimaista kaavaa. Kaavassa määritellään ranta-alue/ rantavyöhyke, jonka alueella kaikki asuin- ja lomarakentamisen rakennuspaikat osoitetaan vuoden 1960 tilajaon mukaisen emätilamitoituksen perusteella. Nyt kyseessä olevassa kaavassa kiinteistölle Lehtoranta 790-425-2-31 ei emätilamitoituksen perusteella ole osoitettu rantaan sijoitettavaa rakennuspaikkaa. Poikkeamisella ei ole ranta-alueella mahdollista osoittaa uutta rakennuspaikkaa kaavan vastaisesti. Kiinteistölle on kaavan mukaan mahdollista rakentaa asuinrakennus rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Poikkeamisen yhteydessä on arvioitu asuinrakennuksen rakentamismahdollisuutta ranta-alueen ulkopuolelle ja todettu se mahdolliseksi kaavoituksen, yhdyskuntarakenteen ja ympäristön osalta.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä ranta-alueen ulkopuolelle

Kiinteistö on kooltaan riittävän suuri (1,08ha) asumiskäyttöön.

Kiinteistö, jolle lupaa haetaan, sijoittuu jo pitkään asutulle alueelle Heinoon kylän läheisyyteen. 1km etäisyydellä on 21 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Kyseessä on sukupolvenvaihdokseen liittyvä rakennushanke.

Rakennuspaikka on liitettävissä sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon.

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

Metsäsaarekkeen alue soveltuu maisemallisesti rakentamiseen ja on alueen perinteisen rakentamisen sijoittelun mukainen.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

3. Johtopäätökset:

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

Rakentaminen on kaavan sallimaa haja-asutusluonteista rakentamista, joka sijoittuu rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Koska rakentaminen sijoittuu etäälle rannasta ja metsäsaarekkeen alueelle poikkeamisen ei voida nähdä vaikeuttavan maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle. Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle ranta-alueen ulkopuolelle.

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 + 6.1 naapurinkuulemiskulut

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