
Poikkeuslupahakemus 23-0079-POI koskien vapaa-ajan asunnon rakentamista kiinteistölle Ransi 790-542-1-36 Hailantanhua 28 Kiikka

YMPLTK 11.04.2023 § 43
211/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan rakennusluvan mukaan saunarakennuksena 1977 rakennetun lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asunnoksi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Ransi 790-542-1-36

Pinta-ala: 0,2410 ha

Sijainti: Kokemäenjoen rannalla Kiikassa

Osoite: Hailantanhua 28

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Poikkeamista haetaan MRL72§ pykälän 1 momentin kohdasta "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena."

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä Rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja rajautuu Naturaverkostoon kuuluvaan vesialueeseen/ suojelualueeseen.

Yleiskaava

Äetsän kunnan taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavassa vuodelta 1999 rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, merkittävä kulttuurimaisema. Aluevaraus pitää sisällään myös lomarakennuspaikat.

Asemakaava

Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2010 rekisteröity kiinteistö Ranssi 790-542-1-36, jonka pinta-ala on 0,2410ha. Kiinteistö sijaitsee Kokemäenjoen rannalla. Kiinteistö on lohkottu 16.6.2010 rakennuspaikaksi kiinteistöllä olleen vapaa-ajan rakennuksen perusteella. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 30.3.1977 40 - m² suuruiselle kesäsaunalle. Pääosa luvan kuvien mukaisesta rakennuksesta (Tupatila) on muussa kuin saunakäytössä, joten rakennus, jolle lupa on haettu 1977 on tulkittava kokonsa ja tilojen

käyttötarkoituksen perusteella jo nykyisellään vapaa-ajan asunnoksi. Kiinteistö ja rakennus ovat toimineet jo pidempään omistajan vapaa-ajan paikkana.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee 2km Kiikan taajaman eteläpuolella asutulla alueella.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Käyttö vesi tulee kaivosta, jätevedet ohjataan umpikaivoon ja harmaat vedet Biojussi suodattimeen. Rakennuksen vesi- ja jätevesijärjestelmien uusimiselle on haettu rakennusvalvonnasta muutoslupa vuonna 2017.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Kiinteistöllä ei ole suojeltavia kohteita tai arvoja. Kiinteistö rajoittuu Kokemäenjoen Natura-alueeseen/suojelualueeseen. Koska kiinteistöllä on rakennusvalvonnan hyväksymät asianmukaiset jätevesijärjestelmät ei vapaa-ajan asumisesta ole haittaa Natura-alueeseelle.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 12 km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Saunarakennuksen vanha rakennuspaikka loma-asumisen rakennuspaikaksi. Kiinteistö päättyvän tien päässä, metsään ja peltoon rajoittuen ei aiheuta haittaa käyttötarkoituksen muutoksella alueen muulle käytölle tai maisemaan.

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 kiinteistön/saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vapaa-ajan asuinrakennukseksi.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan rakennusluvan mukaan saunarakennuksena 1977 rakennetun lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asunnoksi.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä Rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja rajautuu Naturaverkostoon kuuluvaan vesialueeseen/ suojelualueeseen. Äetsän kunnan taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavassa vuodelta 1999 rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, merkittävä kulttuurimaisema. Aluevaraus pitää sisällään myös lomarakennuspaikat.

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 (0,2410ha) asumiseen.

Kiinteistöllä on lainmukaiset ja rakennusvalvonnan hyväksymät vesija viemärijärjestelmät.

Kiinteistö on lohkottu 16.6.2010 rakennuspaikaksi kiinteistöllä olleen vapaa-ajan rakennuksen perusteella.

Pääosa luvan kuvien mukaisesta rakennuksesta (Tupatila) on muussa kuin saunakäytössä, joten rakennus, jolle lupa on haettu 1977 on tulkittava kokonsa ja tilojen käyttötarkoituksen perusteella jo nykyisellään vapaa-ajan asunnoksi.

Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

3. Johtopäätökset:

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

Rakennuspaikka on lohkottu rakennusluvan perusteella rakennuspaikaksi. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta haittaa

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistöllä on lainmukaiset vesi- ja viemärijärjestelmät, jolloin 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 saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnoksi 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 14.4.2023.

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