
Poikkeamishakemus 23-0080-POI Putajantie 524 koskien vapaa-ajan rakennuksen rakentamista kiinteistölle Jussinkulma 790-406-2-79

YMPLTK 11.04.2023 § 44
212/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan kerrosalaltaan 24 m² suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle Myllymaahan Vaunujoen rantaan.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Jussinkulma 790-406-2-79

Pinta-ala: 0,2604 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee viljellyssä jokilaaksossa Vaunujoen rannalla Putajantien läheisyydessä.

Osoite: Putajantie 524

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." Haettu rakennuspaikka sijaitsee rantavyöhykkeellä.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikka on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2014 rekisteröity kiinteistö Jussinkulma, jonka pinta-ala on 0,2604ha. Kiinteistöllä on ollut aiemmin luvaton sauna, joka on purettu ja nyt kiinteistöllä on pieni saunarakennus ja 24m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, joilla ei ole rakennuslupia.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Myllymaan kyläalueella, jonka rakentaminen on sijoittunut pääosin Putajantien ja Liuhalantien varteen. Kyläalue on muodostunut Vaunujoen jokilaaksoon.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Rakennuspaikan ympäristö on maakuntakaavassa osoitettu kulttuurimaisema-alueeksi.

Hakijan perustelut:

Rakennetaan rakennus puretun rakennuksen paikalle.

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 poikkeamisluvan sillä edellytyksellä, että vapaa-ajan rakennus ja sauna sijoitetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Lupaa haetaan kerrosalaltaan 24 m² suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle Myllymaahan Vaunujoen rantaan.

Rakennuspaikalla ei ole lainvoimaista rantarakentamista ohjaavaa kaavaa.

2. Rantarakennusoikeus

Kiinteistölle Jussinkulma 790-406-2-79 ei ole aiemmin myönnetty rakennuslupaa, mitä kautta kiinteistölle olisi muodostunut saunan/ vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus. Kiinteistölle aiemmin rakennettu ja nyttemmin purettu sauna/ lomarakennus on ollut luvaton.

Vuoden 2013 lohkomispöytäkirjan otteesta selviää, että kiinteistön kelpoisuutta rakennuspaikaksi ei ole selvitetty.

Ote 27.11.2013 pidetyn tilan Jussinkulma 790-406-2-79 lohkomistoimituksen pöytäkirjasta: ”Alkukokouksen pöytäkirja luettiin jatkokokouksessa eikä siihen ollut mitään muuta lisättävää tai korjattavaa. Määräalan 2:73:M603 alueelle myönnettyä rakennuslupaa ei ollut jatkokokouksessakaan mukana, joten kiinteistörekisteriin tehdään merkintä kyseisen tilan osalta, ettei rakentamiskelpoisuutta ole selvitetty. Määräalan omistaja pyysi lohkomisen suorittamista, vaikka ei ole selvitetty voidaanko lohkokiinteistöä käyttää lomarakennuspaikkana. Kiinteistörekisteriin tehdään merkintä, että määräalasta 790-406-2-73-M603 muodostettavan kiinteistön kelpoisuutta rakennuspaikaksi ei ole selvitetty.”

Rantarakennusoikeus määrittyy laskennallisesti vuoden 1960 tilajaon perusteella. Laskennassa käytetään yleisesti 7

rakennuspaikkaa/ km. Vesistön kapeudesta johtuen jokirannoilla rakennusoikeuden määrä on puolet tästä. Vuoden 1960 jälkeen emätilasta muodostuneet rakennuspaikat lasketaan rakentuneina rakennuspaikkoina. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa emätila on Saha 2:6, jolla on ollut rantaviivaa 1010m, jolloin emätilan rantarakennusoikeus on $1,070\text{km} \times 7 \text{ paikkaa} / 2 = 3,535$ rantarakennuspaikkaa. Tilasta on lohkottu rantarakennuspaikat 790-406-2-55 ja 790-406-2-50. Näin ollen emätilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta $1,535 = 2$ rantarakennuspaikkaa.

Edellä esitetyn laskelman perusteella on todettavissa, että emätilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja on oletettavaa, että nyt käsillä oleva kiinteistö 790-406-2-79 on aikanaan hankittu rakennuspaikaksi.

Koska kaupungilla ei ole käytettävissä asiakirjoja, jotka osoittaisivat selkeästi, että kiinteistö 790-406-2-79 on lohkottu rakennuspaikaksi on edellytetty, että hakijan toimittaa kaupungille asiakirja, jossa kiinteistön Saha 790-406-2-76 omistajat toteavat, että kiinteistö 790-406-2-79 on aikanaan myyty rakennuspaikaksi. Luvan hakija on toimittanut kyseisen asiakirjan, jolloin voidaan todeta, että kiinteistöllä on rantarakennusoikeus ja sille on mahdollista rakentaa.

3. 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 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 (0,2604ha) vapaa-ajan asumiseen ja harmaiden vesien imeyttämiseen.

Kiinteistö on aikanaan lohkottu rakennuspaikaksi.

Rakennuspaikka sijoittuu rakennettuun ympäristöön.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennusten etäisyydestä rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen määräys:
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. Kerrosaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa 4 momentin estämättä pääsääntöisesti 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Poikkeamislupahakemuksessa ei ole esitetty sellaisia erityisiä syitä, joiden perusteella vapaa-ajan asuinrakennusta ei voitaisi sijoittaa rakennusjärjestyksen edellyttämälle etäisyydelle rantaviivasta.

Koska rakennuspaikalla ei ole erityisiä syitä, jotka vaativat vapaa-ajanrakennuksen sijoittamista rakennusjärjestyksessä määrättyä lähemmäksi rantaa, tulee rakentamisen sijoittaa rakennusjärjestyksen määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta. Rakennukset ovat pieniä, jolloin ne voidaan sijoittaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

4. Johtopäätökset:

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

Rakennuspaikka sijaitsee jo hyvin pitkään asutulla Myllymaan kyläalueella. Kiinteistöllä on emätilamitoituksen mukainen rantarakennusoikeus, jolloin rakentaminen ei haittaa alueelle mahdollisesti myöhemmin toteutettavaa kaavaa.

Kiinteistö on ollut alkuaan peltoa, jolloin kyseessä ei ole luonnontilainen alue. Rakentamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Kiinteistölle haettu rakentaminen on pienimuotoista ja sijoittuu rantavyöhykkeelle. Poikkeamisen myöntäminen ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

24 k-m² suuruinen vapaa-ajan rakennus Olemassa 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 päätöksessä esitetyin ehdoin.

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