
Poikkeamishakemus 23-196-POI, 790-52-24-2, Ellinsilta 10

YMPLTK 15.08.2023 § 83
446/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Hakija on puolisonsa kanssa asunut vakituisesti rakennuksessa jo yli kaksi vuotta.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: 790-52-24-2

Pinta-ala: 0,0631 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Ellivuoren matkailukeskuksen alueella.

Osoite: Ellinsilta 10

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Ellivuori Resortin asemakaavassa rakennuspaikalle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Olemassa olevalla rakennuksella on rakennuslupa.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja matkailupalvelujen alueella.

Yleiskaava

Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi.

Asemakaava

Ellivuori Resortin asemakaavamuutoksessa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

Sastamalan rakennusjärjestys

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2013 rekisteröity kiinteistö 790-52-24-2, jonka pinta-ala on 0,0631ha. Kiinteistö sijaitsee Karkun kylässä Rautaveden läheisyydessä Ellivuoren matkailualueella. Rakennuspaikka on matkailukeskuksen länsireunalla rajoittuen länsipuolelta rakentamattomaan yleiskaavassa puistoalueeksi osoitettuun alueeseen. Rakennuspaikalla on vuonna 2011 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 219 k-m², joka on toteutettu asuinrakennuksen vaatimukset täyttäväksi.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Karkunkylässä Ellivuoren matkailualueella Kuutinlahden rannalla 24km etäisyydellä Sastamalan keskusta ja 10 km etäisyydellä Häijään palvelukeskuksesta. Ellivuoren alueelle lähelle nyt haettua poikkeamista on myönnetty alueellinen poikkeaminen Loma-asunoita vakituisiksi asunnoiksi viiden rakennuspaikan osalta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Alueella on vesi, viemäri- ja vesiverkosto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 24km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Hakija on kiinteistön ostettuaan asun siinä kaksi vuotta ja haluaisivat nyt luopua Nokialla sijaitsevasta asunnostaan. Vaikka he asuvat Sastamalassa he ovat joutuneet edelleen pitämään omistuksessa Nokian asunnon, sillä eivät ole voineet muuttaa kirjojaan nyt lomarakennuksen statuksella olevalle kiinteistölle.

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 loma-asunnon muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön.

Sastamalan Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta.

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

Rakennuspaikka sijoittuu tiiviisti rakennetulle asemakaava-alueelle, joka sopii hyvin asumiselle.

Yhteiskunnan kannalta ei ole järkevää, että kiinteistön nykyiset omistajat, jotka jo asuvat vakituiseen loma-asunnollaan joutuvat edelleen pitämään omistuksessaan tyhjillään olevaa asuntoa Nokialla, kun eivät saa muutettua kirjojaan kiinteistölle, jolla todellisuudessa asuvat. Yhteiskunnan kannalta on järkevää, että toinen tyhjillään oleva asunto vapautuu asuinkäyttöön ja vähentää näin uudisrakentamisen tarvetta Tampereen seudun kasvualueella.

Alueella on vesi-, viemäri ja sähköverkko. Alueelle on hyvät liikenne yhteydet.

Läheiselle korttelialueelle on vuonna 2023 myönnetty alueellinen poikkeaminen loma-asuntotonttien käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakennuksen voidaan todeta soveltuvan vakituiseen asumiseen.

Ympärivuotinen asuminen on valtakunnallisesti lisääntynyt matkailukeskusten alueella.

Ympärivuotinen asutus lisää alueen turvallisuutta ja valvontaa.

Ympärivuotinen asutus lisää matkailukeskuksen palvelujen ympärivuotista käyttöä.

Rautaveden ranta-alueet ovat olleet yhtäjaksoisesti asuttuja alueita jo yli 8000 vuotta.

3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistö sijoittuu tiiville jo pääosin rakentuneelle palveluita tarjoavalle matkailukeskuksen alueelle, ei vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö ja sen ympäristö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomioitavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen ei muuta rakennettua ympäristöä. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei lisää rakentamista, eikä näin ollen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 julkisanon jälkeen 18.8.2023.

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