
Poikkeuslupahakemus 24-0082-POI koskien omakotitalon rakentamista ja käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Särkiranta 790-444-3-57, Hyssänojantie

YMPLTK 12.03.2024 § 38

139/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan omakotitalon (83 k-m³) rakentamiseen ja kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen. Hakijoilla on tarkoitus muuttaa asumaan kiinteistölle, jolle lupaa haetaan.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Särkiranta 790-444-3-57

Pinta-ala: 0,3280 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Houhajärven kylässä Houhajärven rannalla

Osoite: Hyssänojantie 36

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Houhajärven rantaosayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen. Hakemuksessa esitetään myös kaavassa esitetyn rakennusoikeuden ylittämistä 12 k-m² (10% ylitys).

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä ei kiinteistölle ole osoitettu merkintöjä tai varauksia.

Yleiskaava

Houhajärven lainvoimaisessa rantaosayleiskaavassa 2011 rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

8 § Rakennuspaikka ranta-alueella.

Sen lisäksi, mitä tämän rakennusjärjestyksen 5§:ssä säädetään, tulee vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhtenäinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000m.

9 § Rakentamisen määrä ranta-alueella.

Rakentamisen määrä asutokäyttöön tarkoitetulla rakennuspaikalla on suhteutettava rakennuspaikan sijaintiin, kokoon, muotoon ja rantaviivan pituuteen sekä rakennusten etäisyyteen rannasta ja niiden sopeutumiseen ympäristöön ja maisemaan.

Loma-asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä enintään 25 m² saunarakennuksen ja enintään kaksi muuta talousrakennusta. Loma-asunto ja sauna voidaan rakentaa samaan rakennukseen, jolloin nämä kerrosalat voidaan yhdistää. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa myös savusauna. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi rakennuspaikasta riippuen olla enintään 180 neliometriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliometriä alle 10000 m² rakennuspaikoilla ja 400 m² vähintään 10000 m² rakennuspaikoilla. Rajoitus ei koske rakentamista maatilatalouskeskuksen alueella. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen kuitenkin enintään 7 prosenttia.

10 § Rakennuksen sijoittaminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennusta sijoitettaessa on huomioitava, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä niin, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja yli 80 m² :n suuruisissa rakennuksissa vähintään 30 m.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Särkiranta 790-444-3-57, jonka pinta-ala on 0,3280ha. Kiinteistö sijaitsee Houhajärven rannassa. Rakennuspaikalla on alkuaan vuonna 1965 rakentuneet vapaa-ajan asuinrakennus 32m² ja 1985 rakentunut saunarakennus 12m². Rakennuspaikka on osoitettu rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Houhajärven rannalla 11km etäisyydellä Sastamalan keskustasta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 21 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. samalle puolelle

järveä osoitteeseen Houhaniementie 86 on myönnetty 12/2022 käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Tontilla porataan porakaivo, jätevesille muovinen umpisäiliö, harmaille vesille Biojussin maksu, ilmastuksella ja imeytys maaperään. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys. Kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Rakennuspaikka on rakentunut ja käytössä olevaa pihapiiriä. Alueella ei ole erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 11km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Poikkeamislupaa haetaan Sastamalan Houhajärven rantaosayleiskaavassa rakennuspaikalle osoitetusta käyttötarkoituksesta. (RA=Loma-asuntoalue) Asuinrakennuksen rakentamista ympärivuotiseen käyttöön. Paikka on hakijalle kodin omainen. Kohde ollut сувulla vuodesta 1964. Hakija on ostanut kohteen kesällä 2001 itselleen, jolla perhe viettänyt aikaa vuosittain huhtikuusta lokakuulle. Tontti on jo valmiina ja sopiva rakennuspaikka löytyi. Myös paikan rauhallisuus ja luonto on tekijöitä, joka vaikuttaa, että halutaan siellä asua ympäri vuoden. Asuinrakennuksen kerrosala 80m² ylittyy 3m².joka on (3,75%). Tontille on rakennettu ennestään 49m². Joten rakennuspaikan rakennusoikeus 120m² ylittyy 12 neliöllä (132m²)= (10%). Ylityksiä haetaan vähäisenä poikkeuksena. Mielestämme ympärivuotisesta asumisesta ei ole mitään haittaa, koska olemme siellä jo suurimman osan vuodesta ja talvellakin. Lisäksi tulee hyvät jätevesijärjestelmät.

Naapurien kuuleminen:

Yksi naapuri huomautti poikkeamisluvasta, eikä puolla muutoksen hakua. Naapurin mukaan vakituinen asuminen ei sovi mökkialueelle. Mikäli lupa myönnetään naapuri edellyttää, ettei ikkunoita tulisi olla tontin luoteisrajan suuntaan.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan, sillä edellytyksellä että naapurin toive ikkunoiden suuntaamisesta huomioidaan.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Poikkeamista haetaan Houhajärven rantaosayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen. Hakemuksessa esitetään myös kaavassa esitetyn rakennusoikeuden ylittämistä 12 k-m² (10% ylitys).

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

Kiinteistöä voidaan kooltaan pitää riittävänä (3280m²) asumiskäyttöön.

Rakennuspaikka sijoittuu kaupunkikeskustan palveluiden läheisyyteen ja on näin ollen yhdyskuntarakenteellisesti soveltuva vakituiseen asumiseen.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on runsaasti vakituista asutusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 21 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Samalle rannalle on myönnetty käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen joulukuussa 2022.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistöllä on rantarakennusoikeus ja rakennuspaikka on jo rakentunut ei vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle rakennettava omakotitalo aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutos myönnetään alueelle, jolla on jo nykyisellään runsaasti vakituista asutusta.

Kiinteistö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan asuttua pihapiiriä. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomiotavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen ei muuta rakennettua ympäristöä. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Loma-asuntopaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön 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 julkisanon jälkeen 15.3.2024.

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