
Poikkeuslupahakemus 24-0131-POI koskien saunan rakentamista Kiikoisjoen ranta-alueelle kiinteistölle Kaunisranta 790-528-4-22, Niemenmaantie

YMPLTK 14.05.2024 § 67
332/10.03.00.11/2024

Hakija: Koluskosken kyläyhdistys ry

Hakemus:

Lupaa haetaan 9 k-m² suuruisen saunan rakentamiselle joenranta-alueelle, missä ei ole asema- eikä rantakaavaa. Tontilla on tieoikeus läheiselle Niemenmaantielle, matka n. 80 m. Saunavesi saadaan joesta. Juoma/talousvesi tuodaan kanistereilla. Saunan lattiavedet viemäroidään saunakaivoon.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kaunisranta 790-528-4-22 (kaupunki on vuokrannut kiinteistön Koluskosken kyläyhdistykselle)

Pinta-ala: 0,5040 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Kiikoisissa Niementien läheisyydessä Kiikoisjoen ranta-alueella. Selkeen kylässä Mätiköön laskevan Karijoen rannalla.

Osoite: Niemenkyläntie

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." Lisäksi haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksessä määrätystä rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta. Määräys edellyttää rakennuksen sijoittamista 20m etäisyydelle rannasta. Lupaa haetaan rakennuksen sijoittamiselle 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä Kiikoisjoki on osoitettu melontareitiksi.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

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 tarkoitetun 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 2000m².

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 neliömetriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliömetriä 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 väritykseen.

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 2013 rekisteröity kiinteistö Kaunistranta 790-528-4-22, jonka pinta-ala on 0,5040ha. Kiinteistö sijaitsee Niemenmaan kylässä Kiikoisjoen rannalla. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 160m. Kiinteistö on kaupungin omistuksessa ja se

on vuokrattu kyläyhdistykselle. Alue on jo pitkään ollut kyläläisten virkistysalue. Alueelle on rakennettu katos WC tilat ja uimalaituri. Rakennuspaikka on ollut oma kiinteistönsä jo 1960, jolloin joki on kulkenut eri paikasta. Marjajärven kuivatukseen liittyen on kiinteistön läpi rakennettu uusi jokiuoma. Mitoitusrantaviivan pituus 160m. Jokirannan rakennusoikeus 4 rakennuspaikkaa/ km. Kiinteistöllä on rantarakennusoikeutta 0,64 rakennuspaikkaa, joka pyöristetään yhdeksi rantarakennuspaikka oikeudeksi.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Niemenkylän alueella Niementien varrella. Niementien varrella on useita asuinkiinteistöjä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Juoma ja käyttövesi kantovetenä. Saunan lattiavedet viemäroidään saunakaivoon. Kuivakäymälä. Kiinteistölle on tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Kyläyhdistyksen käytössä oleva alue on kokonaisuudessaan nurmikkoa. Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Kiikoisten keskustan palvelut sijaitsevat 5km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Pieni sauna tulee kyläyhdistyksen käyttöön, saunan pienestä koosta johtuen kävijämäärä saunomiskerralla on pieni, eikä saunan käytöstä tule aiheutumaan haittaa naapureille eikä ympäristölle.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.
Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan saunan rakentamiseen ja sen sijoittamiseen 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan 9 k-m² suuruisen saunan rakentamiselle joenranta-alueelle.

Rakennuspaikalla ei ole asema- eikä yleiskaavaa. 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." Lisäksi haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksessä määrätystä rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta. Määräys edellyttää rakennuksen sijoittamista 20m etäisyydelle rannasta. Lupaa haetaan rakennuksen sijoittamiselle 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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 riittävä (5040 m²) saunan rakentamiseen.

Kyläyhdistyksen sauna on kaikkien kyläläisten virkistyskäytössä ja lisää asukkaiden viihtyvyyttä.

Emätilamitoituksen perusteella kiinteistöllä on rantarakennusoikeus.

Kiinteistön kapeudesta johtuen saunaa ei voida sijoittaa rakennusjärjestyksen edellyttämälle etäisyydelle rannasta.

3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistö on jo kyläläisten virkistyskäytössä ja kiinteistöllä on rantarakentamisoikeutta rakentaminen aiheuta haittaa

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Koska koko kiinteistö on jo virkistyskäytössä poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomiotavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Saunan rakentamisella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Poikkeaminen eikä se vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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 17.5.2024.

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.

Lisätietoja

etunimi.sukunimi@sastamala.fi

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 6372321, sähköposti: