
Poikkeamishakemus 24-0134-POI koskien rivitalon rakentamista Häijään liikealueen kortteliin 307. Pentinkulma 1. Poikkeamisluvan uusiminen

YMPLTK 14.05.2024 § 68
333/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Ympäristölautakunta on käsitellyt tämän lupahakemuksen vuonna 2021 ja myöntänyt poikkeamisluvan rivitalojen rakentamiselle. Rakennusalan vaikeista suhdanteista johtuen rakennushanketta ei voitu toteuttaa poikkeamisluvan voimassaoloaikana (kaksi vuotta). Rakentaminen on nyt ajankohtaista ja kohteelle haetaan uudelleen poikkeamista.

Lupaa haetaan asuinhuoneistojen (rivitalon) rakentamiseen tontille, jonka kaavamerkintä on AL-26. Tarkoitus on rakentaa tontille kaksi neljän asunnon rivitaloa. Kurvosentien puoleiselle rajalle (itärajalle) sijoitetaan varasto/autosuojat. Leikkipaikan yhteyteen rakennetaan grillikatos.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: määräala kiinteistöstä Penttilä 790-563-1-3

Pinta-ala: 0,2654ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Häijään keskustassa sen länsireunalla.

Osoite: Pentinkulma 1

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan asemakaavan kaavamääräyksestä. Asemakaavassa korttelialue on osoitettu asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaroiden liiketilaa. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään yhden asuinhuoneiston. Poikkeamisessa haetaan lupaa rivitalojen rakentamiselle.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikka on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Mouhijärven oikeusvaikutteisessa osaleiskaavassa 2040 alue on osoitettu työpaikka-alueeksi.

Asemakaava

Häijään liikealueen asemakaavassa vuodelta 2015 rakennuspaikka on osoitettu asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaroiden liiketilaa. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään yhden asuinhuoneiston.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Kaavan mukaista korttelia 307 ei ole vielä lohottu tontiksi. Korttelin 307 alueella ei ole rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Häijään liikekeskuksen alueella Säästömarketin takana.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on vesi- viemäri- ja sähköverkon piirissä.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole kulttuuriympäristöllisiä tai luonnonympäristöllisiä arvoja.

Hakijan perustelut:

Kaava mahdollistaa vain yhden asuinhuoneiston rakentamisen tontille. Tarkoitus on rakentaa tontille kaksi neljän asunnon rivitaloa. Alue soveltuu hyvin asuntorakentamiselle. Tontin lounais- ja länsipuolella on jo rivitaloja lisäksi tontti rajoittuu pohjoispuolella puistoalueeseen. Kurvosentien (itäraja) ja Pentinkulman (eteläraja) puoleisille rajoille sijoitettavilla autosuojilla suojataan piha-alueita. Rakentaminen ei vaikuta muiden rakennushankkeisiin.

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 kahden rivitalon rakentamiselle kortteliin 307.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan kahden rivitalon rakentamiseen tontille, jonka kaavamerkintä on AL-26. Rivitaloissa on yhteensä 8 asuntoa. Tarkoitus on rakentaa rivitalo korttelin 307 alueelle.

Kiinteistön rakentamista ohjaa voimassa oleva asemakaava. Häijään liikealueen asemakaavassa vuodelta 2015 rakennuspaikka on osoitettu asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaroiden liiketilaa. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään yhden asuinhuoneiston.

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.

Päätöksen perustelut

Asuntorakentamisen edellytyksiä kortteliin 307 on maankäytön tulosalueella arvioitu tarkemmin ja määritelty tietyjä ehtoja asuntorakentamisen sijoittumiselle kyseiselle tontille. Määritellyt ehdot mahdollistavat asuntorakentamisen sijoittumisen kyseiseen kortteliin Esitetty asemapiirros täyttää annetut ehdot.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Samana kadun varrella on jo nykyisellään rivitaloja. Alue soveltuu palvelujen osalta hyvin asumiseen. Kaupungin osalta annettujen ehtojen täyttymistä voidaan pitää myös erityisenä syynä poikkeamisen hakemiselle.

Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan rivitalon rakentamisen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin. Poikkeamisen ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai muissa selvityksissä ilmennyt luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita tai kohteita. Poikkeamisen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita, joihin rakentamisella olisi vaikutusta. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rivitalon rakentaminen ei 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 myöntämiseksi. Edellä esitettyin perusteina kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiseksi.

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 17.5.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös (uusiminen 400 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 6372321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi