
Poikkeuslupahakemus koskien neljän huoneiston rivitalon asemakaavassa erillispientaloille osoitetulle korttelialueelle. 790-565-1-18, Jänninkuja 1

YMPLTK 14.05.2024 § 70
335/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan neljän huoneiston rivitalon rakentamista tontille, joka on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen rakentamiseen.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: 790-565-1-18

Pinta-ala: 0,1273 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Häijäässä Maisemakylissä

Osoite: Jänninkuja 1

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Mouhijärven Wähätiisalan asemakaavan AO-määräyksestä (erillispientalojen korttelialue). Poikkeamista haetaan neljän asunnon rivitalon rakentamiselle omakotitaloille ja paritaloille tarkoitetulle korttelialueelle.

Rakennuspaikan tilanne:

Tontin aiempi omistaja on lähtenyt rakentamaan paritaloa ja toteuttanut tontille perustukset ja ostanut kattotuolit. Koska asuntojen myyminen on viime vuosina ollut hyvin vaikeaa, ei hanke toteutunut ja tontti myytiin nyt lupaa hakevalle taholle. Tontin nykyinen omistaja on myös todennut asuntojen myynnin vaikeuden ja päättänyt toteuttamaan kohteeseen pienempiä vuokrattavaksi tulevia asuntoja. Alkuperäisen suunnitelman mukaisia paritaloja on vaikea vuokrata. Hanketta tulisi saatua vietyä eteenpäin, jotta jo toteutetut perustukset eivät menisi pilalle.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikka on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Mouhijärven oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 kiinteistö on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Asemakaava

Mouhijärven Wähätiisalan asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Sastamalan rakennusjärjestys

Yhdyskuntarakenne:

Kiinteistö sijaitsee Wähätiisalan pientaloalueella, jolle on rakentunut erillispientaloja ja rivitaloja. Häijään liike- ja palvelukeskus sijaitsee 2km etäisyydellä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Alueella on kaikki yhdyskuntatekniset valmiudet.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Asemakaavoitettu uusi alue, jolla ei ympäristö- tai suojeluarvoja.

Palvelut:

Kiinteistö sijaitsee Häijään palvelukeskuksen lähellä.

Hakijan perustelut:

Asemakaavasta poikkeaminen, kiinteistön uusi omistaja haluaa rakentaa kiinteistölle helpommin vuokrattavia asuntoja.

Naapurien kuuleminen

Ei huomautettavaa

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan neljän asunnon rivitalon rakentamiselle.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Lupaa haetaan neljän huoneiston rivitalon rakentamista tontille, joka on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen rakentamiseen.

Poikkeamista haetaan Mouhijärven Wähätiisalan asemakaavan AO -määräyksestä (erillispientalojen korttelialue). Poikkeamista haetaan neljän asunnon rivitalon rakentamiselle omakotitaloille ja paritaloille tarkoitetulle korttelialueelle.

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

Rakennuksen pohjapinta-ala ei muutu, koska perustukset on jo toteutettu.

Rakennusalan muuttuneista suhdanteista johtuen on rakentaminen keskeytynyt ja poikkeaminen mahdollistaisi hankkeen saattamisen loppuun.

Wähätiisalan asemakaava-alueella on jo nykyisellään useita rivitaloja, joten tämä hanke ei muuta alueen luonnetta.

3. Johtopäätökset:

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

Asuntomäärän kasvattaminen kahdesta neljään ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen kohdistuu jo osittain toteutuneeseen pientalotonttiin. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hanke 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 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.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 6372321, sähköposti:
etunimi.sukunimi@sastamala.fi