
**Poikkeamishakemus 24-0162-POI koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle
Koskenranta 790-506-2-92. Koskenrannantie 34**

YMPLTK 11.06.2024 § 83
426/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Ympäristölautakunta on käsitellyt tämän lupahakemuksen vuonna 2021 ja myöntänyt poikkeamisluvan omakotitalon rakentamiselle. Lupa kuitenkin ehtinyt umpeutua ennen tontin ostamista sai hankittua kiinteistön omistukseensa. Nyt kun hakija on saanut kiinteistön omistukseensa haetaan poikkeamislupaa uudelleen samoin perustein kuin tuolloin vuonna 2020. Haettava lupa ja hakemuksen sisältö ovat samat kuin vuonna 2020

Lupaa haetaan kerrosalaltaan 180m² suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän kerrosalaltaan 70m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle tilan Koskenranta 790-506-2-92 alueelle, joka sijaitsee Kirjasjärven läheisyydessä. Jos poikkeaminen myönnetään, erotetaan rakennuspaikka omaksi kiinteistöksi. Asuinrakennus on esitetty sijoitettavaksi noin 180 metrin etäisyydelle rannasta.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Koskenranta 790-506-2-92

Pinta-ala: 6,5 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee 4km etäisyydellä Suodenniemen keskustasta, sen pohjoispuolella Kirjasjärven läheisyydessä.

Osoite: Koskenrannantie 34

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."

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikan osalle ei ole osoitettu merkintöjä.

Alueella ei ole yleiskaavaa eikä asemakaavaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Koskenranta 790-506-2-92, jonka pinta-ala on 6,5ha.

Kiinteistöllä on vanhan tilakeskuksen rakennukset, jotka sijaitsevat noin 220 metrin etäisyydellä rannasta.

Kiinteistöllä on rantaviivaa 166m. Kiinteistöllä on vapaa-ajan rakennuksia rantavyöhykkeellä. Kiinteistön nykyinen rantaviiva on tulkittavissa emätilan rantaviivaksi. Kun emätilan rakennusoikeutta mitoitetaan 7 rakennuspaikalla/km tulee emätilan rantarakennusoikeudeksi 1,16 rantarakennuspaikkaa. Tämä yhden rakennuspaikan rantarakennusoikeus on käytetty rantaan sijoittuvilla vapaa-ajan rakennuksilla. Nyt haettavaa poikkeamislupaa ei voida myöntää rantavyöhykkeelle rantarakennusoikeuden perusteella.

Rakentaminen laissa määritetyllä rantavyöhykkeellä tulee uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustua pääsääntöisesti mitoitettuun rantarakennusoikeuteen. Rantavyöhyke on määritelty leveydeltään 50-200 metriin. Rantavyöhykkeeksi tulkittavan alueen leveyteen vaikuttaa ranta-alueen avoimuus ja vesistön merkittävyys. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa ranta-alue on hyvin avoin, mistä johtuen rantavyöhykettä on tulkittava keskimääräistä (100 metriä) leveämpänä, ei kuitenkaan 200 metrin levyisenä, sillä rakennuspaikan ja vesistön välissä on osittain kasvillisuutta ja esitetty rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Ranta-alueilla, joilla on odotettavissa merkittävää rakennuspainetta, joka edellyttää alueidenkäytön suunnittelua tulee rakentamista rajoittaa rantavyöhykettä laajemmalla alueella. Nyt kyseessä olevalla alueella ei ole odotettavissa merkittävää rakennuspainetta, eikä rakentamista ole tarpeen rajoittaa rantavyöhykettä laajemmalla alueella.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Taipaleen kylässä. 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on 15 vakituisen asunnon statuksella olevaa kiinteistöä, jolloin rakennuspaikan voidaan katsoa sijoittuvan yhdyskuntarakenteessa vakituisen asumisen alueelle. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on olemassa olevaa vakituista asutusta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on vesi- ja sähköliittymät.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Esitetty rakennuspaikka sijaitsee peltoalueella, jolloin sillä ei ole luonnonympäristön kannalta huomioitavia arvoja.

Hakijan perustelut:

Ympäristöministeriön ohjeen mukaan vyöhykkeen yleensä pitäisi olla vähintään 200m, tässä tapauksessa raja ei aivan täyty (etäisyys noin 150m). Sen takia rakennukset on suunnitelmassa tuotu niin kauas rannasta, kuin se tontin puitteissa on mahdollista. Lisäksi perusteena on maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen. Rakennus

sijoittuu suunnitelmassa niin, ettei se aiheuta näköhaittaa naapuritonteille.

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 asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan kerrosalaltaan 180m² suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän kerrosalaltaan 70m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle tilan Koskenranta 790-506-2-92 alueelle, joka sijaitsee Kirjasjärven läheisyydessä.

Kiinteistön alueella ei ole rakennuspaikkojen osalta rantarakentamista ohjaavaa kaavaa. Rakentamista ohjaa tämän kiinteistön osalta kaupungin rakennusjärjestys.

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 riittävän suuri (6,5ha) rakentamiseen.

Rakennuspaikka sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön, jolloin se ei merkittävästi muuta maisemaa ja alueen maankäyttöä.

Läheisestä rakennuskannasta, ja maisemallisista syistä rantavyöhykettä ei kyseisessä tapauksessa tulkita sen maksimietäisyyden (200 metriä) mukaan. Asuinrakennus sijoittuu 180 metrin etäisyydelle keskimääräisestä rantaviivasta, jolloin sen ei tulkita sijaitsevan rantavyöhykkeellä.

Rakennuspaikan voidaan katsoa sijoittuvan yhdyskuntarakenteessa vakituisen asumisen alueelle ja jo olemassa olevan asuntorakentamisen yhteyteen.

Rakentaminen alueella on niin vähäistä, ettei aiheuta kaavallista suunnittelutarvetta.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan omakotitalon 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 nähdä vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikan läheisyyteen ei ole kaavoissa tai niiden pohjaksi laadituissa selvityksissä osoitettu rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä huomioitavia arvoja. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Omakotitalon 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 myöntämiselle.

Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä poikkeamis päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.6.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös (uusiminen 400 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