
Poikkeuslupahakemus 24-0160-POI koskien vapaa-ajan asunnon rakentamista kiinteistölle Kesä-Mesiä 790-439-1-13, Päiväniementie 87

YMPLTK 11.06.2024 § 80
419/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan 80 k-m² suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamiseen. Rakennus on esitetty rakennettavaksi 91 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kesä-Mesiä 790-439-1-13

Pinta-ala: 0,5500 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Karkussa Rautaveden ranta-alueella.

Osoite: Päiväniementie 87

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 maakuntakaavassa rakennuspaikka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi

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 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 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 2009 rekisteröity kiinteistö Kesä-Mesiä 790-439-1-13, jonka pinta-ala on 0,5500ha. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Kiinteistö sijaitsee Karkussa Rautaveden ranta-alueella. Rakennuspaikka on metsäaluetta, jolle on tehty hakkuu lukuun ottamatta rantapuustoa. Alueella on nuorta eri puulajeista koostuvaa puustoa. Kiinteistöön rajautuvat naapurikiinteistöt joilla on vapaa-ajan rakennukset, ovat myös metsäaluetta,.

Rantarakennusoikeus

Kiinteistö on erotettu määräalana 1949 rakennuspaikaksi, jolle on haettu lainhuuto 18.2.1950. Lohkottu lomarakennuspaikaksi 1963,

lohkomisasiakirjoissa mainitaan kiinteistön osalta kesähuvilalle tarkoitettu tieoikeus. Vuoden 1999 perunkirjassa on Kesä-Mesiä kiinteistö (5500m²) arvotettu 200 000 markkaan, joka osoittaa sen arvon määrittyneen rakennuspaikkana.

Kiinteistön emätila on Mesiä 912-447-1-2. Emätilan rantaviivan pituus vuonna 1960 on ollut 525m, ei alentavia mitoituskertoimia. Mitoitus 7 rakennuspaikkaa/km = 3,675 = 4 rakennuspaikkaa (emätilan rakennusoikeus). Emätilan alueelle on toteutunut 3 rakennuspaikkaa, jolloin jäljellä on yhden rakennuspaikan rakennusoikeus. Kiinteistön nykyinen omistaja on ostanut kiinteistön rakennuspaikaksi perikunnalta 30.9.2010, joka omistaa myös kiinteistön 790-439-4-1.

Emätilamitoituksen ja emätilalle toteutuneen rakentamisen perusteella on kiinteistöllä Kesä-Mesiä 790-439-1-13 todettava olevan rantarakennusoikeus vapaa-ajan asunnon rakentamiseen.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee 5km etäisyydellä Karkusta Rautaveden rannalla.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Vapaa-ajan rakennus on liitettävissä vesijohtoverkkoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys. Jätevesien osalta on laadittu selvitys ja suunnitelma.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja. Alueelle tehdyssä katselmuksessa ei havaittu lain ja direktiivien suojelemissa lajeja, luontotyyppisiä tai elinympäristöjä.

Palvelut:

Sastamalan keskusta on 21km etäisyydellä ja Häijään palvelukeskus 9km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Rakennuspaikka:

-Soveltuu rakennuspaikaksi muodoltaan maastosuhteiltaan ja maaperältään.

- Tontin pinta-ala on yli 4000 m². -> 5500 m²

Rakentamisen määrä:

- Rakennuspaikan pinta-alasta rakentamiseen ei käytetä yli 15 %
- Rakennuspaikan koko ja sijainnin huomioon ottaen ei vaikeuteta alueen maankäytön suunnittelua.

Rakennuksen sijoittaminen:

-Rakennus sijoitetaan tontille Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan

- Rakennuspaikalla on rantaviivaa yli 40 metriä. Noin 58 metriä

Rakennuksen sijoittaminen ja sopeutuminen ympäristöön

- Rakennetaan maisemaan uppoava yksikerroksinen loma-asunto

- Rakentamisessa huomioidaan korkeusasema, muoto, ulkomateriaalit ja väriyys ympäröivään

alueeseen

- Rakennuspaikka on tontin yläosassa. Puusto ja kasvillisuus säilytetään rakennuksen ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Rantamaiseman luonnonmukaisuus säilytetään
 - Rannassa olevat vanhat puut säilytetään. Rakennuspaikalle ei ole puustoa.
 - Vesirajaa ei muokata
 - Rakennus sijaitsee reilusti vesirajan yläpuolella. Tulvavesi ei pääse vahingoittamaan rakenteita
 - Rakennus sopeutuu ympäristön korkeusasemiin, olemassa olevan tienkorkeuteen sekä ottaa huomioon liikuntarajoitteisten kulkumahdollisuudet loma-asunnolle
 - Suunniteltu rakennus sijaitsee noin 90 metrin päässä rantaviivasta
- Muuta:
- Tontille on olemassa oleva tie ja tieoikeus (000-2016-K31914)
 - Illon-vesiosuukunnan vesijohto tontin rajalla, johon liiyytään
 - Jätevesien käsittely toteutetaan voimassa olevien lakien ja asetusten mukaan
 - Vastaranta kaukana. Suunnitellulta rakennuspaikalta noin. 1 km

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 vapaa-ajan asunnon rakentamiseen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan 80 k-m² suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamiseen. Rakennus on esitetty rakennettavaksi 91 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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."

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 (5500m²) vapaa-ajan asunnon rakentamiseen.

Kiinteistö on erotettu määrälana 1949 rakennuspaikaksi ja emätilatarkastelun perusteella emätilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jolloin kiinteistöllä on mitoituksen perusteella rantarakennusoikeus vapaa-ajan asunnon rakentamiseen.

Koska emätila on muilta osin rakentunut ja jäljellä oleva rakennuspaikka tulisi kaavassa osoitettavaksi nyt käsillä olevalle kiinteistölle ei kaavoitus toisi lisäarvoa rakentamisen tai maankäytön ohjaukseen.

Metsäiselle alueelle sijoittuva vapaa-ajan asunto ei näy juurikaan ympäristöön ja sillä ei ole huomioitavaa vaikutusta maisema-alueeseen.

Poikkeamisella rakentaminen keskittyy metsäiselle alueelle ja emätilan rantaan rajoittuvat maisemallisesti merkittävät peltoalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistöllä on emätilamitoituksen perusteella rakennusoikeus joka tulisi huomioida myös kaavoituksessa ei nyt käsillä oleva vapaa-ajan asunnon rakentamisen nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Yksittäisen rakennuspaikan takia ei ole järkevää toteuttaa alueelle kaavaprosessia.

Kiinteistö on normaalia nuorta tuotantometsää. Katselmuksen perusteella rakennuspaikalla ei havaittu huomioitavia luontoarvoja. Poikkeamisen ei nähdä vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomioitavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Metsäalueelle rakennetavalla vapaa-ajan asuinrakennuksella ei ole huomioitavaa vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vapaa-ajanasunnon 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 poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 14.6.2024.

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