

Poikkeamishakemus 24-0163-POI koskien varasto/autotallirakennuksen rakentamista kiinteistöllä Kallio 790-401-9-50. Kallialan kirkkotie 80

YMPLTK 11.06.2024 § 82
423/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Haetaan lupaa 42 k-m² suuruisen varasto/autotallirakennuksen rakentamiseen.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kallio 790-401-9-50

Pinta-ala: 1,0400a

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Vanhankirkkonniemessä

Osoite: Kallialan kirkkotie 80

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Sastamalan Rautaveden länsirannan osayleiskaavassa rakennuspaikalle osoitetusta enimmäisrakennusoikeuden määrästä. Rakennuspaikalla on yleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 120 k-m², josta on käytetty nyt 108 k-m². Kaavan mukaista rakennusoikeutta on nyt jäljellä 12 k-m². Tämä ei riitä asuinrakennuksen varasto/autotallirakennuksen rakentamiseen. Lupaa haetaan 42 k-m² suuruisen autotalli/varastorakennuksen rakentamiseen, joka ylittää kaavan rakennusoikeuden 30 k-m². Tämä ylitys on 25% yleiskaavan rakennusoikeudesta.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikka on osoitettu virkistysalueeksi ja se sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja arkeologisen perinnön ydinalueella.

Yleiskaava

Sastamalan Rautaveden länsirannan osayleiskaavassa vuodelta 2010 rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Kaavassa määritelty rakennuspaikan pinta-ala enintään 120 m².

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 tarkoitettulla rakennuspaikalla on suhteutettava rakennuspaikan sijaintiin, kokoon, muotoon ja rantaviivan pituuteen sekä rakennusten etäisyyteen rannasta ja niiden sopeutumiseen ympäristöön ja maisemaan.

Loma-asutokäyttöön tarkoitettulle 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.

Ympärivuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitettulle 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.

Ennen vesirajaa muuttavaan toimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan varmistettava, ettei hankkeen toteuttaminen vaadi ympäristölupaviranomaisen lupaa.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja yli 80 m²:n suuruisissa rakennuksissa vähintään 30 m. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Enintään 30 neliömetrin suuruinen venesuoja voidaan määräyksestä poiketen rakennusluvan

myöntävän viranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rantaviivan läheisyyteen, milloin sen voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöön ja rantamaisemaan.

Kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa 4 metrin estämättä pääsääntöisesti 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista ja rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan. Tällaisen saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen eikä siinä saa olla parvi- tai käyttöullakkotiloja. Katetun terassin tai muun ulkokuistin pinta-ala saa olla enintään 15 m².

Huvimajoja, grillikatoksia tai muita rantamaisemaan vaikuttavia rakennelmia ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Kallio 790-401-9-50, jonka pinta-ala on 1,04ha. Kiinteistölle on myönnetty 2014 kymmenen vuoden määräaikainen poikkeaminen vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistöllä asutaan vakituisesti.

Kiinteistöllä on vuonna 2012 valmistuneet vapaa-ajanasunto 84k-m² ja saunarakennus 24 k-m². Vapaa-ajan asunto sijaitsee 50m etäisyydellä rannasta. Rakennukset sijaitsevat Vanhankirkonnimessä Rautaveden ranta-alueella.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Sastamalan keskustajaman läheisyydessä 4km etäisyydellä keskustasta. Asemakaavoitettu pientaloalue sijaitsee 800m etäisyydellä rakennuspaikasta. Yleiskaavan kylätaajama-alue sijaitsee 400m etäisyydellä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri, sähkö- ja valokuituliittymät.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

2010 hyväksytyyn yleiskaavan selvityksissä alueen osalta ei ole todettu huomioitavia luonto- tai kulttuuriympäristöarvoja. Lainvoimaisessa kaavassa ei kiinteistölle ole osoitettu mitään suojelumerkintöjä. Maakuntakaavassa kohde sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja arkeologisen perinnön ydinalueella.

Hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista asemakaavassa osoitetutusta enimmäisrakennusoikeudesta (120 k-m²), koska se ei mahdollista asuinkäytössä tarvittavan varasto/autotallirakennuksen rakentamista. Jos kiinteistön rakentamista ohjaisi kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaisi se 180 k-m² suuruisen vapaa-ajanasunnon tai 400 k-m² suuruisen vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen rakentamisen.

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 42 k-m² suuruisen varasto/autotallirakennuksen rakentamiseen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan Sastamalan Rautaveden länsirannan osayleiskaavassa rakennuspaikalle osoitetusta enimmäisrakennusoikeuden määrästä. Rakennuspaikalla on yleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 120 k-m², josta on käytetty nyt 108 k-m². Kaavan mukaista rakennusoikeutta on nyt jäljellä 12 k-m². Tämä ei riitä asuinrakennuksen varasto/autotallirakennuksen rakentamiseen. Lupaa haetaan 42 k-m² suuruisen autotalli/varastorakennuksen rakentamiseen, joka ylittää kaavan rakennusoikeuden 30 k-m². Tämä ylitys on 25% yleiskaavan rakennusoikeudesta.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikka on osoitettu virkistysalueeksi ja se sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja arkeologisen perinnön ydinalueella. Sastamalan Rautaveden länsirannan osayleiskaavassa vuodelta 2010 rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Kaavassa määriteltä rakennuspaikan pinta-ala enintään 120 m².

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 MRL 171 § 1momentin mukaiset erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

- Rakennuspaikka on kooltaan suuri 1,04ha.
- Varastorakennuksen rakennuspaikka sijoittuu puustoiselle alueelle noin 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Metsäalueelle sijoittuva varastorakennus ei näy vesistöön eikä Kallialan Kirkkotielle.
- Kiinteistölle on myönnetty määräaikainen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ole riittävä vakituisen asumisen tarpeisiin.
- Alueella on vesi-, viemäri-, sähkö- ja valokuituverkko.
- Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on huomattavasti pienempi kuin kaupungin rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus vapaa-ajan asuinrakennukselle ja vakituiselle asumiselle.
- Varastorakennus sijoittuu jo tasatulle piha-alueelle.

3. Johtopäätökset:

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

Vähäinen (30m²) rakennusoikeuden ylityksen 10400m² suuruisella kiinteistöllä ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai muissa selvityksissä ilmennyt luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita tai kohteita.

Varastorakennus sijoittuu jo tasatulle piha-alueelle, jolla ei ole kasvillisuutta. Poikkeamisen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja arkeologisen perinnön ydinalueella. Koska varastorakennus sijoittuu kohtaan, josta se ei näy vesistöön, eikä Kallialan kirkkotielle ei sillä nähdä olevan vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Varastorakennus rakennetaan jo aiemmin tasatulle piha-alueelle, eikä hanke vaadi maaston muokkauksia. Tällöin rakennushankkeella ei ole vaikutusta arkeologisen perinnön ydinalueeseen.

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle. Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon 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