
Poikkeuslupahakemus 24-0225-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Sahne 790-477-2-73, Vihattulantie 138

YMPLTK 10.09.2024 § 107
570/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Loma-asunto on ollut ympärivuotisessa käytössä ja omistajan on tarkoitus muuttaa asumaan kiinteistölle.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Sahne 790-477-2-73

Pinta-ala: 0,2 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Vihattulan kylässä Rautaveden rannalla

Osoite: Vihattulantie 138

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (lainvoimainen 9.10.2010). Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 180 k-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 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 Sahne 790-477-2-73, jonka pinta-ala on 0,2000 ha. Kiinteistö sijaitsee Vihattulan kylässä Rautaveden rannassa. Rakennuspaikalla on vuonna 1992 rakentunut sauna (19 k-m²) ja vanha vuosisadan alkupuolella rakentunut asuinrakennus (140 k-m²).

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Vihattulassa Rautaveden rannalla 4km etäisyydellä Sastamalan keskusta. 1km etäisyydellä

Rakennuspaikasta on 25 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 8km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Hakijat haluavat muuttaa asumaan vakituisesti kyseessä olevaan kohteeseen.

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 asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asuinkäyttöön

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Poikkeamislupaa haetaan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asumiseen.

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 (2000m²) asumiskäyttöön.

Vapaa-ajan asunto on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on runsaasti vakituista asutusta. 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on 25 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. Rakennuspaikka sijoittuu selkeästi asutulle kyläalueelle.

Rakennus, jolle lupaa haetaan, on vanha asuinrakennus.

Osayleiskaavassa on osoitettu laajat vakituisen asumisen alueet nyt käsillä olevan kiinteistön läheisyyteen. Tämä osoittaa sen, että alue soveltuu vakituisen asumiseen.

Koska käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta kaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen, ei rakentaminen lisääny käyttötarkoituksen muutoksella. Tällöin poikkeamisella ei voida nähdä olevan vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriympäristöön.

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Kiinteistölle on ympäri vuoden käytössä oleva tieyhteys.

3. Johtopäätökset:

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

Koska osayleiskaavassa on osoitettu nyt käsillä olevan kiinteistön läheisyyteen laajat vakituisen asumisen alueet, osoittaa se, että alue on soveltuvaa vakituisen asumisen. Käyttötarkoituksen muutos ei näin aiheita haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan asuttua pihapiiriä. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomioitavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen ei muuta rakennettua ympäristöä. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Loma-asuntopaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kiinteistö on jo rakentunut.

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 13.9.2024.

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. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi