
Suunnittelutarvehakemus 24-246-SUU koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle Lehmusranta 790-472-2-101, Pukintie 81

YMPLTK 08.10.2024 § 125
646/10.03.00.11/2024

Hakijat: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan uuden asuinrakennuksen rakentamiseen, joka on kooltaan 90 k-m².

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa (2014) rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi ja osa kiinteistöstä selvitysalueeksi. Yleiskaavan mukaan alueen toteutusta ohjataan suunnittelutarveratkaisuin.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Lehmusranta 790-472-2-101

Pinta-ala: 0,5294 ha

Sijainti: Sastamalan keskustaajaman länsipuolella Nokkakylässä Liekoveden ranta-alueella.

Osoite: Pukintie 81

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi, jonka rakentamisen toteutusta ohjataan suunnittelutarveratkaisuiilla. Sastamalan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitetun 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.

MRL 137 § mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä

virkestystarpeiden turvaamista.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa (2014) rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi ja osa kiinteistöstä selvitysalueeksi.

Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnöillä:

MT Maatalousalue

Merkinnällä on osoitettu maatalouteen hyvin soveltuvia alueita. Alueen pelloilla on maisemallista merkitystä, jonka vuoksi ne pyritään säilyttämään avoimina ja viljelykäytössä.

Alueella on sallittua hajarakentaminen sekä maatalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan asunnon tai maatilán talouskeskuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai metsän reunaan niin, ettei yhtenäisiä peltokuvioita pirstota. Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan ja alueen rakennusperinteeseen. Alueen toteutusta ohjataan rakennusluvin tai suunnittelutarveratkaisuin hankkeen luonteesta ja sijainnista riippuen. Kotieläintalouden suuryksikköä ei saa sijoittaa asutuksen tai virkestysalueiden läheisyyteen.

SELV Selvitysalue

Merkinnällä osoitetuilla alueilla on lisäselvitystarvetta. Alueilla on kylämaista ja maaseutumaista rakentamista.

Kyläalueiden ja maa- ja metsätalousalueiden rajat eivät ole selkeitä. Alueisiin kohdistuu rakentamispaineita, mutta maankäyttömuoto ei ole tavoitteiden selkiintymättömyyden vuoksi tässä yhteydessä ratkaistavissa. Alueet saattavat sisältää herkkiä maisema-, luonto-, kulttuuriympäristö- ja arkeologisia kohteita. Alueiden käyttö ratkaistaan rakenneosayleiskaavaa tarkemman yleiskaavoituksen ja/tai asemakaavoituksen yhteydessä.

Tulvavaara-alue

Merkinnällä on osoitettu kerran sadassa vuodessa tapahtuvan tulvan tulvavaara-alueet, joiden keskivedenkorkeus Rautavedellä on +58,40 m (N60) ja Liekovedellä +58,30 m (N60) Tulva-alueet tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Tulva-alueille ei saa sijoittaa uusia rakennuksia, rakenteita eikä muita toimintoja niin, että tulva aiheuttaa niille merkittävää vahinkoa.

Asemakaava

Ei 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 tarkoitetun 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.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asuntokäyttöön 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.

Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity Kiinteistö Lehmusranta 790-472-2-101, jonka pinta-ala on 0,5294 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Nokkakylän alueella Liekoveden ranta-alueella. Kiinteistölle on rakennettu rakennusluvalla sauna 20 k-m² (1997) ja varastorakennus 24k-m² (2020). Rakennuslupien myötä kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus. Emätilakiinteistöllä (1960) on rantaviivaa/mitoitusrantaviivaa 1070m. Seitsemällä rakennuspaikalla/km muodostuu 7 teoreettista rantarakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt nyt kolme rantarakennuspaikkaa mukaan lukien nyt käsittelyssä oleva kiinteistö. Kiinteistöllä on myös emätilatarkastelun perusteella rantarakennusoikeus.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Nokkakylän maaseutualueella 3km etäisyydellä Sastamalan keskustasta. 1 km etäisyydellä on 12 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitettävissä vesiverkostoon ja viemäriverkostoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole 2020 valmistuneessa kaavassa osoitettu huomioitavia ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 3 km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Tila 790-472-2-101 on vapaa-ajan käytössä tällä hetkellä ja siellä sijaitsee saunamökki ja varastorakennus. Rakennus on tarkoitus rakentaa mahdollisimman kauaksi rannasta, jolloin rakentamisella ei ole suurta vaikutusta näkymään järveltä. Etäisyys rannasta tulisi olemaan vähintään 70m. Olemassa oleva tieyhteys. Osuuskunnan vesi ja viemäri noin 200m etäisyydellä.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiselle.

Perustelut:

Uusi rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavassa Maatalousalueelle, jonka ohjataan suunnittelutarveratkaisulla.

Kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus olemassa olevien rakennuslupien kautta.

Asuinrakennus sijoittuu olemassa olevan asuntorakentamisen alueelle. Välittömässä läheisyydessä on 4 asuinrakennusta.

Asuinrakennus on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täyttymisestä.

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Haettu lupa on lainvoimaisen osayleiskaavan määräysten mukainen

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;

Haettu rakennuslupa sijoittuu alueelle, jolla on vesi- ja viemäriverkko ja olemassa oleva tiestö. Rakennuspaikka sijaitsee vain 3km etäisyydellä Sastamalan keskustan palveluista. Haettu

lupa on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja palveluiden läheisyydessä.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

Rakennuspaikka sijoittuu jo pitkään asutun alueen reunalle jo nykyisellään vapaa-ajankäytössä olevalle kiinteistölle.

Rakennuspaikka on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Koska kiinteistö on jo rakentunut ja vesistön suuntaan rannassa on rantavalli, ei hankkeella nähdä olevan huomioitavia vaikutuksia maisema-alueeseen.

Asuinrakennuksen rakentamisesta ei edellä esitetyin perusteluin nähdä olevan haittaa kaavoitukselle/ kaavan toteutumiselle tai muulle alueen ja lähiympäristön maankäytön järjestämiselle. Rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen lisääminen rakennuspaikalla ei aiheuta haittaa alueen maisemallisille ja kulttuurihistoriallisille arvoille

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 10.10.2024.

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 edellyttäen, että kiinteistön on liityttävä vesiverkostoon ja viemäriverkostoon.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi