

Poikkeuslupahakemus 24-247-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Kotowalli 790-515-1-108, Halmeentie 114

YMPLTK 08.10.2024 § 126
648/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Loma-asunto on rakentunut 2024 ja se on toteutettu omakotitalona ympärivuotisesti asuttavaksi. Kiinteistön omistaja on jo asunut kiinteistöllä.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kotowalli 790-515-1-108

Pinta-ala: 0,3953 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Haapaniemen kylässä Kiimajärven rannalla

Osoite: Halmeentie 114

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Haapaniemen ranta-asemakaavassa tontille osoitetusta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä ei rakennuspaikan osalta ole varsinaisia varauksia. Aluetta koskee yleinen tausta merkintä Maaseutualue. Rakennuspaikka rajautuu Kiimajärveen, joka on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Haapaniemen ranta-asemakaavaan muutoksessa (2003) rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m².

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 vesijätköön 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.

Ympäri vuotiseen 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 väriytykseen.

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 Kotowalli 790-515-1-108, jonka pinta-ala on 0953 ha. Haapaniemen kylässä Kiimajärven rannalla. Rakennuspaikalla on vuonna 2024 rakentunut asuin/vapaa-ajan asunto (95 k-m²).

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Haapaniemen kylässä Kiimajärven rannalla Rautaveden rannalla 17km etäisyydellä Sastamalan keskusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 11 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä, joista rantaan rajoittuvia on 7. Suhteessa nyt haettavaan kiinteistöön on Halmeentien loppupäässä 4 vakituiseissa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä, jolloin tieyhteys on käytössä ympäri vuoden. Haapaniemen ranta-
asemakaavan loma-asuntojen korttelialueelle on jo aiemmin myönnetty lupa kahdelle vakituiseen asumiseen.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on lähdekaivo ja lainmukaiset jätevesien käsittelyjärjestelmät. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 17km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Vapaa-ajan asunto on valmistunut 9/2024 ja se on tehty nykyisin voimassa olevien energiamääräysten mukaisesti. Alueella on myös muita vakituisia asuinrakennuksia. Mustat vedet on johdettu umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään sakokaivojen kautta tontille. Tontilla on oma talouskaivo.

Kiinteistön vastarannalle (n. 350 m matkan päähän) on suunnitteilla/tulossa myös kunnan vesijohtoverkosto neljälle kiinteistölle. Sain kuulla asiasta verkostopäällikkö Marko Naskalilta.

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 vakituiseen asuinkäyttöön

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan Haapaniemen ranta-asemakaavassa tontille osoitetusta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Haapaniemen ranta-asemakaavaan muutoksessa (2003) rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 150 k-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 erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Kiinteistö on kooltaan riittävä (0,3953 ha) asumiskäyttöön.

Vapaa-ajan asunto on valmistunut 2024 ja on toteutettu asuinrakennuksen vaatimusten mukaisesti.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on vakituista asutusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 11 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä, joista rantaan rajoittuvia on 7.

Koska ranta-asemakaava-alueelle on jo aiemmin myönnetty kaksi vakituisen asumisen lupaa, edellyttää maanomistajien tasapuolinen kohtelu luvan myöntämistä.

Suhteessa nyt haettavaan kiinteistöön on Halmeentien loppupäässä 4 vakituisessa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä, jolloin tieyhteys on käytössä ympäri vuoden.

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

vaikutuksia maisemaan, luonnon ympäristöön tai kulttuuriympäristöön.

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

3. Johtopäätökset:

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

Koska ranta-alue, jolle käyttötarkoituksenmuutosta haetaan, on jo asuttua (7 rantaan sijoittuvaa vakituudessa asuinkäytössä olevaa rakennuspaikkaa), poikkeamisen ei voida nähdä vaarantavan alueen maankäyttöä ja aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistön rakentaminen on jo toteutunut, jolloin 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-asuntoaikan 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 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.

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