

**Poikkeamislupahakemus 25-0001-POI koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle
Kiviniemi 790-489-2-81, Ylisenkoskentie 87**

YMPLTK 14.01.2025 § 8
12/10.03.00.11/2025

Hakija:

██████████

Hakemus:

Lupaa haetaan 175 k-m² suuruisen omakotitalon, talousrakennuksen 100 k-m² ja saunan 25 k-m² rakentamiseen. Omakotitalo on suunniteltu sijoitettavan 30 metrin etäisyydelle rannasta ja saunarakennus rakennetaan vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta. Rakennusten neliömäärissä ja sijoittelussa on huomioitu rakennusjärjestyksen edellyttämät etäisyydet rajoista.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kiviniemi 790-489-2-81

Pinta-ala: 112,4 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Putajassa Mouhijärven ranta-alueella.

Osoite: Ylisenkoskentie 87

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Poikkeamista haetaan Alueidenkäyttölain 72§ 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 alueelle ei ole osoitettu varsinaista aluevarausta. Aluetta koskee maaseutualueen Tausta/yleismerkintä maaseutualue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

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 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 neliömetriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliömetriä 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 värikyseen.

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.

Kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa pääsääntöisesti 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Kiviniemi 790-489-2-81, jonka pinta-ala on 112,4 ha. Kiinteistöllä on tilakeskus, jossa on 125 m² suuruisen asuinrakennus ja 486 m² suuruisen navettarakennus. Kiinteistö sijaitsee Putajan kylässä rajoittuen Mouhijärveen ja Kiikoisjokeen. Kiinteistön alueella on peltoa ja metsää. Rakennuspaikka, jolle lupaa haetaan, sijoittuu pienelle peltoalueelle ja sen reunalle. Rakennuspaikalle on olemassa hyvä tieyhteys. Rakennuspaikka rajautuu puustoon.

Rantarakennusoikeus

Kiinteistön 790-489-2-81 osalta Sastamalan kaupunki on selvittänyt vuoden 1959 tilajaotuksen mukaisen emätilan, jonka rantaviivaa käytetään rakennusoikeuden mitoitukseen (erillinen liite).

Emätilan rantaviivan pituus on järven osalta 740 m ja joen osalta 200m. Järven rannan osalla ei ole mitoitusta alentavia kertoimia. Joen osalta käytetään alentavana kertoimena yleensä ½. jolloin joen osalta mitoitusrantaviivan pituus on 100m.

Emätilan mitoitusrantaviivan pituus on 840m. Sastamalassa käytössä oleva rantarakentamisen määrä voi olla enintään 7 rakennuspaikkaa/km.

Emätilan rakennusoikeudeksi muodostuu 7 rakennuspaikkaa/km x 0,840km = 5,88 rakennuspaikkaa. Emätilan alueelle on tällä hetkellä rakentunut yleinen uimaranta (kiinteistö 790-489-2-80) ja kiinteistölle Kiviniemi (790-489-2-81) yksi lomarakennus. Tilakeskus ei sijoitu rantavyöhykkeelle (etäisyys 400m rannasta).

Emätilan rantarakennusoikeus on 5,88 rakennuspaikkaa, joista on käytetty 2. Emätilan käyttämätön rantarakennusoikeus on 3,88 rantarakennuspaikkaa. Kiinteistöjen rantaviivan pituuden perusteella käyttämätön rantarakennusoikeus kuuluu kiinteistölle Kivimäki (790-489-2-81).

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Putajan kyläkeskuksen alueella.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Rakennuspaikalle on hyvä tieyhteys. Alueella on vesi- ja viemäriverkko, johon asuinrakennus on liitettävissä.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä luonto-, ympäristö- ja

suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskusta on 22km etäisyydellä ja Häijään palvelukeskus 19km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella.

Kiinteistölle on tehty emätilatarkastelu.

Rakennuspaikka täyttää asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan vaatimukset niin pinta-alan, kiinteistön muodon kuin maasto-olosuhteiden perusteella. Rakentamisen määrä ei ylitä rakennusjärjestyksen 3. luvun 9§ määräystä ympärivuotisen vakinaiseen asutukseen tarkoitettujen paikkojen osalta. Omakotitalo on suunniteltu sijoitettavan 30 metrin etäisyydelle rannasta ja saunarakennus rakennetaan vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta. Sijoittelussa huomioidaan rakennusjärjestyksen edellyttämät etäisyydet rajoista.

Ylisenkoskentien varrella on tälläkin hetkellä vakituista asutusta.

Kiinteistö liitetään Suodenniemen vesihuolto-osuuskunnan verkostoon, vesi- ja viemärijohdot ovat tuotu jo tontille asti.

Naapurien kuuleminen:

ELY-keskus toteaa, että rakennuspaikka sijoittuu 600m etäisyydelle valtatiestä, joka voi edellyttää mahdollisesti melun huomioimista rakentamisessa. Mahdollinen melun huomioiminen tapahtuu varsinaisen rakennusluvan yhteydessä. Muilla 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 asuinrakennuksen ja siihen liittyvien muiden rakennusten rakentamiseen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan 175 k-m² suuruisen omakotitalon, talousrakennuksen 100 k-m² ja saunan 25 k-m² rakentamiseen Mouhijärven ranta-alueelle.

Rakennuspaikalla ei ole asema- eikä yleiskaavaa. Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, jolla ei ole

voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Poikkeamista haetaan Alueidenkäyttölain 72§ 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:

Alueidenkäyttölain 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.

Alueidenkäyttölain 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 (112,4 ha) asuinrakennuksen rakentamiseen.

Kiinteistöllä on emätilatarkastelun perusteella käyttämätöntä rantarakennusoikeutta. Kiinteistön alueelle tai ympäristöön ei ole näköpiirissä suunnitelmia ranta-asemakaavan tai rantayleiskaavan toteuttamiseksi. Tästä johtuen poikkeamislupa on ensisijainen tapa mahdollistaa alueen rakentamista ja kohdella kiinteistön omistajien rakentamismahdollisuuksia tasapuolisesti.

Rakennuspaikka sijoittuu Putajan kyläalueelle. 1 km etäisyydellä rakennuspaikasta on 30 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Metsäiselle alueelle sijoittuva asuinrakennus ei näy juurikaan ympäristöön ja sillä ei ole huomioitavaa vaikutusta maisemaan.

Kiinteistö sijoittuu vesi- ja viemäriverkon alueelle.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan käyttötarkoituksen muutoksen

vaikutuksia on arvioitu Alueidenkäyttölain 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska kiinteistöllä on emätilamitoituksen perusteella rantarakennusoikeus joka tulisi huomioida myös mahdollisessa kaavoituksessa ei nyt käsillä olevan asuinrakennuksen rakentamisen nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikka sijoittuu tilakeskuksen jatkoksi ja kiinteistölle jää runsaasti vapaata ranta-aluetta.

Rakennuspaikka on suurelta osin peltoaluetta ja asuinrakennus sijoittuu pellon reunaan. Hanke vaikuttaa hyvin vähäisessä määrin (sauna ja kulkuyhteys saunalle) rannan metsäalueeseen. Alueella ei ole tiedossa luonnonsuojelun kannalta huomioitavia kohteista. Poikkeamisen ei nähdä vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomioitavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Metsän rajaamalle alueelle rakennetavalla asuinrakennuksella ei ole huomioitavaa vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Asuinrakennuksen 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 julkipanon jälkeen 16.1.2025.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 7.1 poikkeamispäätös 900 euroa + 8.1 naapurinkuulemiskulut

Sovelletut oikeusohjeet:

Alueidenkäyttölaki 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

Jakelu:

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus