
Poikkeamislupahakemus 25-42-POI 790-411-1-103, Kulohaka 70, vapaa-ajan asunnon rakentaminen kiinteistölle Savonranta (lupapiste)

YMPLTK 11.03.2025 § 32

Hakija:



Hakemus:

Lupaa haetaan 273 k-m2 suuruisen asuinrakennuksen, 25 k-m2 suuruisen saunan ja rakentamiseen. Asuinrakennus on esitetty rakennettavaksi 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja sauna 15 metrin etäisyydelle rannasta.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Savonranta 790-411-1-103

Pinta-ala: 0,6965 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Salonsaarella Rautaveden ranta-alueella.

Osoite: Kulohaka 70

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Ellivuoren osayleiskaavasta.

Poikkeamisella haetaan lupaa rakentaa asuinrakennus kaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulle alueelle. Poikkeamisella haetaan viereisen RA-alueen rakennuspaikan siirtoa Savonranta kiinteistölle. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu rantavyöhykkeelle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 22.5.2002. Kaava on lainvoimainen ja yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa tavanomaisen omarantaisen asuin- ja lomarakennuksen rakentamista varten RA-, AO- ja AO/s-alueilla. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (MU ja MY) rantavyöhyke on säilytettävä vapaana rakentamisesta.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi

Yleiskaava

Ellivuoren osayleiskaava 22.5.2002.

Yleiskaava on lainvoimainen ja sen perusteella voidaan myöntää rakennusluvut ranta-alueella. Rantavyöhykkeellä asuin- ja lomarakentaminen on sallittua vain rakentamiseen osoitetuilla alueilla. Haettu rakennuspaikka sijoittuu kaavassa maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (MU ja MY), joiden määräyksissä todetaan, että rantavyöhyke on säilytettävä vapaana rakentamisesta.

Asemakaava
Alueella ei ole asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Ellivuoren osayleiskaavan alueella rakennusjärjestys ohjaa rakentamisen määrää ja rakennusten etäisyyksiä rantaviivasta, koska näiltä osin kaava ei ohjaa rakentamista.

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.

9 § Rakentamisen määrä ranta-alueella.

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

Loma-asuntokäyttöön 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 neliömetriä.

Ympärivuotiseen vakinaiseen asuntokäyttöön tarkoitetulle 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

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 2024 rekisteröity kiinteistö Savonranta 790-411-1-103, jonka pinta-ala on 0,6965ha. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Kiinteistö sijaitsee Salonsaassa Rautaveden ranta-alueella. Rakennuspaikka on ollut metsäaluetta. Nykyinen maanomista on tehnyt kiinteistöllä rakentamista valmistelevia maansiirtotöitä.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Salonsaassa, jossa on vakituista ja vapaa-ajan asumista.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Asuinrakennus on liitettävissä vesi- ja viemärijohtoverkkoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja. Alueelle tehdyssä katselmuksessa ei havaittu lain ja direktiivien suojelemia lajeja, luontotyyppejä tai elinympäristöjä.

Palvelut:

Sastamalan keskusta on 16km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan RA-alueen rakennuspaikan siirto kiinteistölle. Rakennuspaikan muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön. Tarkemmin hankekuvauksessa (liite).

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Toimivallan peruste

Kuntalaki

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta ei myönnä poikkeuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan 273 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, 25 k-m² suuruisen saunan ja rakentamiseen.

Osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (MU ja MY), joiden määräyksissä todetaan, että rantavyöhyke on säilytettävä vapaana rakentamisesta.

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 suojelamista 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

Perusteluissa todetaan, viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan RA-alueen rakennuspaikan siirrosta kiinteistölle.

Kiinteistö sijoittuu Ellivuoren keskuksen läheisyyteen. Rakennuspaikalla on olemassa olevat, kaupungin juuri rakentamat tekniset liittymät jätevedelle ja vesijohdolle ja rakennuspaikalle on olemassa oleva yksityistie. Liikenteellinen liittyminen ympäristöön ja olemassa oleva tekninen liitos puoltaa hankkeen toteutusta. Hanke noudattaa lähialueen kehittymisen periaatteita ja tukee osaltaan Karkun ja Ellivuoren alueen kehitystä.

Kiinteistö on talousmetsää. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole vanhaa metsää eikä havaittuja luontoarvoja. Kiinteistön alava

paikoin huomattavan kostea alue ja toisaalta kivikkoinen rinneosa eivät sovellu virkistyskäyttöön. Kiinteistöllä ei ole sen ominaisuuksista johtuen yleistä virkistysarvoa. Hankkeen toteutus ei estä Kulhaanvuoren kukkulan metsäalueen virkistyskäyttöä eikä Ellivuoren osayleiskaavan toteutumista. Hanke ei aiheuta haittaa naapurustolle.

Rakennuspaikka on rakennusjärjestyksessä edellytettyä (6965/4000 m²) suurempi ja rantaviiva on selvästi vaadittua (108/40m) pidempi. Suunnitellut rakennukset ja niiden sijainnit noudattavat rakennusjärjestystä.

Rakennuspaikan katsotaan soveltuvan erinomaisesti ympärivuotiselle asuinrakennukselle.

3. Johtopäätökset:

Haetun poikkeamisen käsittelyn osalta on olennaista se, että kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa ei voida poistaa tai siirtää poikkeamisluvassa, joten kokonaan uuden rakennuspaikan muodostaminen ei ole mahdollista poikkeamisluvalla. Rakennuspaikan osoittaminen/ rakennusoikeuden siirto kyseiselle paikalle edellyttää osayleiskaavan muutosta, jonka yhteydessä arvioidaan rakennuspaikan siirron ja rakennusoikeuden lisäämisen edellytykset.

Hakijan edustajaa on informoitu asiasta useampaan kertaan ja todettu, että rakennusoikeuden siirto kyseiselle kiinteistölle edellyttää osayleiskaavan muuttamista.

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

Poikkeamisen nähtäisiin aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakennusoikeuden siirto voimassa olevan kaavan alueella edellyttää kaavamutosta.

MRL 171 § 2 momentin muiden kohtien osalta arvioinnit tapahtuvat mahdollisen kaavoituksen yhteydessä. Tässä yhteydessä on todettavissa, että lomarakennuspaikan siirto ja muuttaminen vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi lisäisi merkittävästi ranta-alueen rakennusoikeutta.

Edellä esitetyin perustein kaupungilla ei ole edellytyksiä poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.3.2025.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.
Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut. Mikäli lupahakemus hylätään, peritään luvanhakijalta enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta, mutta kuitenkin pidätetään vähintään 200 euroa käsittelykuluina.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti
Sastamalan rakennusjärjestys
Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

Päätös

Asia päätettiin jättää pöydälle.

Lisätietoja

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

YMPLTK 08.04.2025 § 44
164/10.03.00.11/2025

Lautakunta jätti asian pöydälle lisäselvityksiä varten.

Maankäyttöjohtaja on käynyt neuvottelun 2.4.2025 ELY-keskuksen kuntavastaavan Paula Piiraisen ja Ranta-alueiden kaavoituksesta ja rakentamisesta vastaavan Esa Hoffrenin kanssa. Neuvottelussa käytiin läpi poikkeamisluvan lähtökohtia, tavoitteita ja edellytyksiä. ELY-keskuksen selkeä kanta poikkeamisen osalta oli, että kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei voida siirtää/ osoittaa poikkeamisluvalla toiseen paikkaan. ELY-keskuksen tarkastajat totesivat, että eivät tule hyväksymään kyseistä menettelyä. Tarkastajat totesivat, että rakentaminen esitettyyn paikkaan edellyttää yleiskaavan muuttamista.

Edellä esitetyn selvityksen perusteella on laaadittu uusi päätösehdotus.

Toimivallan peruste

Kuntalaki

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta ei myönnä lupaa asuinrakennuksen rakentamiseen poikkeamisluvalla. Kaupunki on valmis laatimaan rakentamisen mahdollistavan yleiskaavamuutoksen, jonka tavoitteena on viereisen kiinteistön rakennusoikeuden siirtäminen hakijan esittämään paikkaan. Hakijan tulee tehdä kaupungin kanssa kaavoitussopimus ja sitoutua maksamaan kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi