

## **Sastamalan kaupungin ympäristölautakunnan lausunto koskien Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) jättämää valitusta.**

**Valitus koskee Sastamalan kaupungin ympäristölautakunnan päätöstä 8.11.2022 § 102 Poikkeuslupa 22-317-POI koskien vakituisen asunnon rakentamista olemassa olevan vapaa-ajan asunnon paikalle. Niemennurkka 790-465-2-122, Torranniementie 13.**

### **Valituksessa esiin nostettuja asioita:**

1. Kaavallinen tilanne  
Rakennuspaikalla on maakuntakaavassa valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä ja ohjeellinen ulkoilureitti. Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu selvitysalueelle. Lisäksi läheisyyteen sijoittuu muinaismuistokohde (rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös). ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikan sijainti yleiskaavan selvitysalueella ja lähellä kuntakeskusta korostaa tarvetta kaavalliselle suunnittelulle. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Vakituisen asumisen muodostuminen ilman kaavallista tarkastelua voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle.
2. Torranniemessä on tällä hetkellä pääasiallisesti vapaa-ajan asuntoja.
3. Poikkeamisluvan myöntämisestä seuraa, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille tulisi myöntää poikkeuslupa. ELY-keskus ei katso, että naapurikiinteistölle 2:121 ja läheiselle kiinteistölle 1:116 myönnetyt vakituisen asumisen poikkeamisluvat edellyttäisivät maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella luvan myöntämistä nyt haetulle kiinteistölle.
4. Rakennuspaikan sijainti Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuurimaisemassa asettaa erityisiä vaatimuksia uudisrakentamiselle. Maisemavaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty ja annettua rakentamisen ohjausta ei voida pitää riittävänä.
5. Rakentamisen määrä. Poikkeamisella myönnetty rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää rakennusjärjestyksessä määritellyn kerrosalan. Poikkeamista ei ole haettu rakennusjärjestyksen määrittämästä kerrosalasta.
6. Rakennusten sijoittuminen. Asemapiirroksessa rakennukset ovat osaksi liian lähellä rantaviivaa ja kiinteistön rajoja.

## **Ympäristölautakunnan selvitys valituksessa esiin nostettuihin seikkoihin**

### **1. Kaavallinen tilanne.**

Sastamalan kaupunki arvioi poikkeamislupien yhteydessä tarkkaan alueen kaavallista tilannetta ja myönnettävän poikkeamisen vaikutuksia olemassa oleviin kaavoihin ja tuleviin kaavoitustarpeisiin. Myös nyt käsillä olevan poikkeamisluvan yhteydessä on poikkeamisen vaikutuksia arvioitu maakuntakaavaan, rakenneosayleiskaavaan ja tulevaan kaavoitukseen.

Poikkeamisella ei nähdä olevan haitallista vaikutusta maakuntakaavan maisema-alueeseen, sillä alue on jo rakentunut ja paljolti puuston peitossa. Liitteenä olevasta kuvamateriaalista on havaittavissa, ettei alueen rakentaminen juurikaan näy ympäristöön. Lisäksi on otettava huomioon se, että kyseinen alue on rakentunut jo yli 40 vuotta sitten ja ollut näin jo pitkään rakentunut osa maisemaa. Ohjeellisella ulkoilureitillä ei ole vaikutusta poikkeamislupaun, sillä sitä ei olisi mahdollista sijoittaa jo nyt rakentuneille rantaan sijoittuvien kiinteistöjen alueelle. Rakennuspaikan läheisyydessä olevan muinaisjäännöksen vaikutuksesta on pyydetty maakuntamuseon lausunto, jossa ei edellytetty lisäselvityksiä muinaisjäännöksen osalta.

Alueelle on muodostunut vakiintunut kiinteistöjaotus jo 1970 luvulla, kun Torranniemi ja sen eteläpuolinen ranta-alue on rakentunut. Tällöin on myönnettyjen rakennuslupien kautta syntynyt rantaan rajoittuville rakentuneille kiinteistöille lainmukainen rantarakennusoikeus, joka on verrattavissa kaavalla osoitettuun rantarakennuspaikkaan. Olemassa oleva yli 40 vuotta vanha kiinteistöjaotus ja kiinteistöille muodostuneet rakennuspaikat ovat nykyisellään yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukainen kokonaisuus, jonka osalle ei ole tarvetta tehdä muutoksia kaavalla. Alueen asemakaavoitukselle ei näin ole akuuttia kiirettä.

Alueelle on jo toteutettu nykyisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti vesi- ja viemäriverkko ja tiestö. Alueen yhdyskuntarakennetta ja maisemaa voidaan pitää vakiintuneena ja säilytettävänä. Sastamalan kaupungin tavoitteissa on jollain aikataululla asemakaavoittaa kyseinen alue asumiseen. Koska alueen yhdyskuntarakenteessa ei ole nähty akuutteja muutostarpeita on kaupunki keskittynyt kaavoitushankkeissa tärkeämpiin ja kiireellisempiin kohteisiin.

Torranniemi ja siihen kiinteästi liittyvä etelän puoleinen ranta-alue soveltuvat keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä erittäin hyvin vakituiseen asumiseen.

Vakituisen asumisen osoittaminen käyttötarkoituksen muutoksella yhdyskuntarakenteeltaan jo 1970-luvulla vakiintuneelle alueelle, jolla on vesi- ja viemäriverkko ei aiheuta haittaa nykyiselle tai tulevalle kaavoitukselle.

### **2. Alueen vakituinen asuminen ja vapaa-ajan asuminen**

Torranniemessä ja siihen kiinteästi liittyvällä etelän puoleisella ranta-alueella on jo nykyisellään pääosin vakituista asutusta (16 vakituista asuntoa) ja loma-asutuksen

määrä on vähäisempi (8 vapaa-ajan asuntoa). Torranniemeä ja sen eteläpuolista ranta-alueita voidaan pitää asuttuna alueena. Yhdyskuntarakenteellisesti vakiintuneella alueella, jolla on jo vesi- ja viemäriverkko ei muutaman kiinteistömuodostukseltaan vakiintuneen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseen asumiseen voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiseksi. Kyseisten poikkeamisten myöntäminen vakituiseen asumiseen on kaupungin maankäytön tavoitteiden mukaista.

### 3. **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Koska Torranniemen ja sen eteläpuolella sijaitsevan ranta-alueen asutuksesta pääosa on jo nykyisellään vakituista asutusta, on maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaista myöntää jäljellä oleville vapaa-ajan asuinrakennuksille mahdollisuus vakituiseen asumiseen. Myös se, että Torranniemeen on jo aiemmin myönnetty kolme vakituisen asumisen poikkeamista, puoltaa tasapuolisuuden osalta käyttötarkoituksen muutoksen hyväksymistä. Tasapuolista kohtelua puoltavat myös alueella olemassa oleva vesi- ja viemäriverkko sekä keskustaaajaman läheisyys, jotka ovat olleet Sastamalassa yleisiä perusteita vakituisen asumisen poikkeamisen myöntämiseen.

### 4. **Rakennuspaikan sijainti Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuurimaisemassa asettaa erityisiä vaatimuksia uudisrakentamiselle.**

Kuten jo aiemmin on todettu alue, jolle lupaa haetaan rakentunut jo yli 40 vuotta sitten ja ollut näin jo pitkään rakennettu osa-alue maisemassa. Alueella on lisäksi paljon kasvillisuutta, joka vähentää rakennusten näkymistä vesistöön. Jo pitkään rakentuneena olleella alueella rakennuksen koon muutoksella on hyvin vähäinen vaikutus maisema-alueeseen. Poikkeamisluvan yhteydessä on arvioitu rakentamisen soveltuvuutta ja ohjeistettu rakentajaa maisemavaikutusten huomioimiseksi. Ote päätöksen valmistelutekstistä: *Lähiympäristön rakennuskanta on hyvin moninaista eikä näin ollen edellytä rakentamisen tarkkaa ohjaamista. Rakentajia on ohjeistettu toteuttamaan rakennus harjakattoisena, ja melko matalana, jolloin se sopeutuu maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.* Annettujen ohjeistusten ja poikkeamisen yhteydessä tehdyn arvioinnin perusteella poikkeamisella ei nähdä olevan vaikutusta maisema-alueen arvoihin.

### 5. **Rakentamisen määrä**

Poikkeamisluvan käsittelyssä ei ole varsinaisesti otettu kantaa rakentamiseen käytettävään kerrosalaan. Rakennuspaikalle haettu kokonaiskerrosala 300k-m<sup>2</sup> on kuitenkin näkyvässä lupahakemuksen asemapiirroksessa ja rakentamisen määrä on ollut esittelijän ja lautakunnan jäsenten tiedossa. Poikkeamisella haettu rakentamisen kerrosala vastaa kooltaan Sastamalassa yleisesti rakennettavia erillispientaloja, eikä ole näin poikkeavan suuri. Sastamalassa keskustan reuna-alueille kaavoitetuilla uusilla pientaloalueilla (Vehmaisten kadun asemakaava 2021, joka sijaitsee yhtä etäällä kuntakeskuksen palveluista kuin nyt käsillä oleva kohde) erillispientalotonttien rakennusoikeus on 25% tontin pinta-alasta. Nyt käsillä olevassa kohteessa käytetty rakennusoikeus rakennuspaikan pinta-alasta on 15%, jota voidaan pitää vielä varsin maltillisena. Rakentamisen määrää pientalon

rakennuspaikalle voidaan pitää normaalina, eikä sitä voida pitää seikkana, joka estäisi poikkeamisen myöntämistä.

## 6. Rakennusten sijoittuminen

Poikkeamisluvan valmistelun yhteydessä on hyvin tarkoin arvioitu rakennusten sijoittumista rakennuspaikalla. Poikkeamisen päätöksessä on rakennuskannan sijoittumisen osalta edellytetty että: *saunarakennus sijoitetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja että kaikki rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista.* Poikkeamispäätöksen valmistelutextissä on perusteltu päätöksessä määrättyä rakennusten sijoittelua: *Uusi asuinrakennus on esitetty sijoitettavaksi olemassa olevan vapaa-ajan asunnon paikalle siten, että uuden asuinrakennuksen rannan puoleinen seinä sijoittuu samalle etäisyydelle (23m) rannasta kuin nykyinen vapaa-ajan asunnon seinä. Asuinrakennuksen sijoittaminen on perusteltua vanhalle rakennuspaikalle. Sijainti on perusteltu myös siksi, että ajoneuvojen pysäköintipiha jäisi ahtaaksi, jos asuinrakennus sijoitettaisiin rakennusjärjestyksen edellyttämälle 30 metrin etäisyydelle.* Päätöksessä esitetyt rakennusten sijoittumisen periaatteet ovat perusteltuja ja tarkoin harkittuja.

## Kunnan toimivalta poikkeamispäätöksessä

Maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaan MRL:n mukaiset poikkeamisasiat ratkaisee pääasiassa kunnan viranomainen. Nyt kyseessä oleva käyttötarkoituksen muutos on selkeästi lain mukaan kaupungin ratkaistavissa oleva poikkeamispäätös.

Poikkeamisen tueksi on esitetty lain edellyttämät perustellut erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä:

- *Kiinteistö on kooltaan riittävä (2000m<sup>2</sup>) asumiskäyttöön.*
- *Kiinteistö on vesi- ja viemäriverkon piirissä.*
- *Rakennuspaikka sijaitsee hyvin lähellä Sastamalan kuntakeskustaa*
- *Rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle olemassa olevan rakentamisen välittömään läheisyyteen. 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on 16 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.*
- *Kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus 1972 myönnetyn vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusluvan kautta.*
- *Läheisyyteen on myönnetty poikkeaminen vakituiseen asumiseen.*
- *Uusi asuinrakennus on esitetty sijoitettavaksi olemassa olevan vapaa-ajan asunnon paikalle siten, että uuden asuinrakennuksen rannan puoleinen seinä sijoittuu samalle etäisyydelle (23m) rannasta kuin nykyinen vapaa-ajan asunnon seinä. Asuinrakennuksen sijoittaminen on perusteltua vanhalle rakennuspaikalle. Sijainti on perusteltu myös siksi, että ajoneuvojen pysäköintipiha jäisi ahtaaksi, jos asuinrakennus sijoitettaisiin rakennusjärjestyksen edellyttämälle 30 metrin etäisyydelle. Saunan sijoittamiselle määrättyä etäisyyttä lähemmäksi rantaa (16m) ei löydy perusteita ja se pitää sijoittaa rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Asemapiirroksessa osa rakennuksista on sijoitettu alle 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista. Kaikki rakennuksen tulee sijoittaa 4 metrin etäisyydelle*

*kiinteistön rajoista.*

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

- *Koska kiinteistö on jo rakentunut ja rajoittuu vakituisen asumisen statuksella olevaan kiinteistöön, ei vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle rakennettava omakotitalo aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.*
- *Kiinteistö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan asuttua pihapiiriä. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.*
- *Rakennuspaikan läheisyydessä olevan muinaisjäänneksen vaikutuksesta on pyydetty maakuntamuseon lausunto, jossa ei edellytetä lisäselvityksiä muinaisjäänneksen osalta. Lähiympäristön rakennuskanta on hyvin moninaista eikä näin ollen edellytä rakentamisen tarkkaa ohjaamista. Rakentajia on ohjeistettu toteuttamaan rakennus harjakattoisena, ja melko matalana, jolloin se sopeutuu maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.*
- *Loma-asunto paikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kiinteistö on jo rakentunut.*

Nyt käsillä oleva poikkeamisasia kuuluu kunnan viranomaisen ratkaistavaksi. Poikkeamiselle on esitetty hyvin perustellut erityiset syyt ja päätöksessä on tehty asianmukaiset arvioit poikkeamisen vaikutuksista MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin. Päätöksen perusteluita, vaikutuksia ja taustoja on vielä avattu laajemmin tämän lausunnon yhteydessä.

Valitus on näin ollen hylättävä oikeudellisesti perusteettomana ja ympäristölautakunnan päätös 8.11.2022 § 102 on pysyttävä voimassa.

**Liitteenä pyydettyjen asiakirjojen lisäksi ilmakeku ja karttoja havainnollistamaan poikkeamispäätöksen lähtökohtia ja perusteluja.**