

---

**Poikkeuslupahakemus 24-0050-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Oravanhätä 790-426-10-32, Kotalantie 578**

YMPLTK 20.02.2024 § 17  
95/10.03.00.11/2024

Hakijat: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan määräaikaisen asuinrakennuksen lupaa pysyväksi/vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Oravanhätä 790-426-10-32

Pinta-ala: 0,24 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Katalan saarella Rautaveden rannalla

Osoite: Kotalantie 578

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan kiinteistön alkuperäisen käyttötarkoituksen (vapaa-ajan asunto) muuttamista pysyvästi vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistölle on haettu lupaa vakituisen asuinrakennuksen rakentamiselle 2013. Tällöin on kiinteistölle myönnetty 10 vuoden määräaikainen poikkeaminen vakituiseen asumiseen. Tuolloin 2013 on kiinteistölle rakennettu uusi omakotitalo ja kiinteistöllä on asuttu tuosta lähtien vakituisesti.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Kiinteistöllä ei ole asemakaavaa. Kiinteistö rajautuu Kotalansaaren rantakaavaan.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 asuntokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliömetriä alle 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla ja 400 m<sup>2</sup> vähintään 10000 m<sup>2</sup> 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.

Rakennuspaikka ja rakentajan:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Oravanhäntä 790-426-10-32, jonka pinta-ala on 0,24ha. Kiinteistö sijaitsee Kutalan saarella Rautaveden rannassa.

Kiinteistöllä on vuonna 2013 rakentunut omakotitalo (115 k-m<sup>2</sup>) ja vuonna 2020 rakentunut sauna 27 k-m<sup>2</sup> ja kaksi talousrakennusta. Rakennuspaikalla on vesikaivo- ja pienpuhdistamo.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, missä on runsaasti vakituista asutusta. 1km etäisyydellä on 18 asuinrakennusta. Rakennuspaikka on 23km etäisyydellä keskustasta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kutalan saarella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 23km:n etäisyydellä Sastamalan keskustaan palveluista.

Hakijan perustelut:

Rakennus on rakennuslupapäätöksellä RL2013-0167 todettu soveltuvan asuinrakennuskäyttöön ja rakennukselle on annettu omakotitalon pysyvä rakennustunnus 1002984307.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää poikkeusluvalla muuttaa vakituisen asumisen käyttötarkoituksen muutoksen pysyväksi.

**Perustelut:**

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan määräaikaisen asuinrakennuksen lupaa pysyväksi/ vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön. Kiinteistölle on myönnetty 2013 10 vuoden määräaikainen rakennuslupa vakituisen asumiseen ja kiinteistölle on rakennettu 2013 vakituisen asumiseen tarkoitettu omakotitalo.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

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

Kiinteistölle on myönnetty 2013 10 vuoden määräaikainen vakituisen asumisen lupa, jolloin kiinteistölle on rakennettu omakotitalo ja kiinteistöllä asutaan vakituisesti.

Kiinteistö sijaitsee alueella, missä on runsaasti olemassa olevaa asutusta. 1km etäisyydellä kiinteistöstä on 18 asuinrakennusta.

Kiinteistölle on hyvät liikenneyhteydet.

Kiinteistö on kooltaan kyläalueella asumiseen soveltuva (0,24 ha).

Häijään taajaman palvelut sijaitsevat 11km etäisyydellä ja Sastamalan keskustan palvelu 23km etäisyydellä.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

Kiinteistön omistajan osalta tilannetta, jossa asuminen kiellettäisiin heidän nykyisessä kodissaan voitaisiin pitää hyvin kohtuuttomana ratkaisuna.

### 3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistön rakennusoikeus ja käyttötarkoitus ei muutu ei käyttötarkoituksen muutoksella ole vaikutusta kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikka sijoittuu asutulle alueelle.

Kiinteistön on kokonaisuudessaan asuttua pihapiiriä. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Koska rakentaminen ei muutoksella lisääny poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Olemassa olevan käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi 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 23.2.2024.

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 sää tähän fraasi