

---

**Poikkeamishakemus 24-0100-POI koskien vapaa-ajan asunnon rakentamista Karinjoen rantaan kiinteistölle Jokiranta 790-511-2-268, Mouhijärventie 405**

YMPLTK 09.04.2024 § 50  
241/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan 76 k-m<sup>2</sup> suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamiseen. Kiinteistöllä on tällä hetkellä saunarakennus, jolle on myönnetty rakennuslupa ja kesähuone, jolle on myönnetty Mouhijärven kunnan suullinen lupa.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Jokiranta 790-511-2-268

Pinta-ala: 0,8250 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Mouhijärvellä Selkeen kylässä Mätiköön laskevan Karijoen rannalla.

Osoite: Mouhijärventie 405

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Poikkeamista haetaan MRL72§ 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 maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Karijoki on osoitettu maakuntakaavassa melontareitiksi.

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

Loma-asutokäyttöön 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 neliometriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliometriä 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 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 m<sup>2</sup> :n suuruisissa rakennuksissa vähintään 30 m.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Jokiranta 790-511-2-268, jonka pinta-ala on 0,8250ha. Kiinteistö sijaitsee Selkeen kylässä Karijoen rannalla. Rakennuspaikka sijoittuu 10m ympäröiviä peltoja alemana olevalle jokialueen tasanteelle. Tästä johtuen rakennuspaikka ei näy juurikaan ympäristöön. Rakennuspaikalla on alkuaan vuonna 1980 rakentuneet saunarakennus, jolle on myönnetty rakennuslupa ja kesähuone, jolle on myönnetty aikanaan suullinen lupa. Näiden rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on noin 30m<sup>2</sup>. Koska rakennuspaikalle on myönnetty lupa saunarakennukselle 1980, ja emätilan alueelle on tämän jälkeen myönnetty 3 rantaan sijoittuvaa rakennuspaikkaa on

katsottava, että rakennuspaikalle on syntynyt rantarakennusoikeus myönnetyn rakennusluvan ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kautta.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Karijoen rannalla 2km etäisyydellä Mouhijärven keskustasta. Lähiympäristössä on paljon rakennuskantaa.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Mökin käyttövesi kantovetenä. Pesuvedet johdetaan Uponorin puhdistusjärjestelmään. Kuivakäymälä. Kiinteistölle on tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Mouhijärven keskustan palvelut sijaitsevat 2km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Tontilla on 80 luvun rakennuskantaa pieni sauna, kesähuone ja tontti on vapaa-ajan tontti. 180m<sup>2</sup> ei kokonaisalana ylity ja tontti on 8250m<sup>2</sup> jokirantaa noin 250metriä. Kantatilasta on 5 kiinteistöä ja tämä kyseinen Jokiranta toinen jota alettu rakentamaan. Vaikka nykyinen luvitus antaa oikeudet 1,7 kiinteistöön. Vetoan yhdenvertaisuuden puolesta että saan täyttää rakennusoikeutta kuten muutkin kiinteistöt. Sastamalan 4000m<sup>2</sup> 180m<sup>2</sup> säädösten mukaan kesäasuntoihin. Maankäyttöjohtajan Ilmari Mattilan 12.3-24 keskustelun tarkistamat rakennuspaikan lupa myönnetty Mouhijärven aikana tuolloin 80 luvulla ja Jokiranta kiinteistölle jota tuki myös saamani perikunnan lausunto.

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 asunnon rakentamiseen.

**Perustelut:**

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan 76 k-m<sup>2</sup> suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamiseen. Kiinteistöllä on tällä hetkellä saunarakennus, jolle on

myönnetty rakennuslupa ja kesähuone, jolle on myönnetty Mouhijärven kunnan suullinen lupa.

Rakennuspaikalla ei ole asema- eikä yleiskaavaa. Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Poikkeamista haetaan MRL72§ 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:

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 (8250m<sup>2</sup>) vapaa-ajan asunnon rakentamiseen.

Koska rakennuspaikalle on myönnetty lupa saunarakennukselle 1980, ja emätilan alueelle on tämän jälkeen myönnetty 3 rantaan sijoittuvaa rakennuspaikkaa on katsottava, että rakennuspaikalle on syntynyt rantarakennusoikeus myönnetyn rakennusluvan ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kautta.

Rakennuspaikka sijoittuu 10 m ympäristöä alemmaksi jokilaaksoon, jolloin kohteeseen rakentamisella ei ole vaikutusta ympäröivien peltojen maisema-arvoihin.

## 3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistö on jo rakentunut ei vapaa-ajan asunnon rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on jo nykyisellään vapaa-ajan käytössä, jolloin poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomiotavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Jokilaaksoon rakentuva 76 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuinrakennus ei ole huomioitavaa vaikutusta rakennettuun ympäristöön. 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 julkisanon jälkeen 12.4.2024.

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.fitähän fraasi

