

---

## Suunnittelutarveratkaisu 24-0099-SUU, 790-563-2-26, Kuusikkotie 11

YMPLTK 09.04.2024 § 53  
244/10.03.00.12/2024

Hakijat: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan paritalon 297 k-m2 ja erillisen autokatoksen/ tallin 60k-m2 rakentamiselle.

Rakennuspaikka on osoitettu Mouhijärven osayleiskaavassa 2040 Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Mäensivu 790-563-2-26

Pinta-ala: 0,5600 ha

Sijainti: Häijään keskustan itäosassa reuna-alueella.

Osoite: Kuusikontie 11

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle. Mouhijärven osayleiskaavassa 2040 pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää hankkeen vaikutusten arviointia mahdollisesti alueelle tulevaisuudessa tehtävään asemakaavoitukseen.

MRL 137 § mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on osoitettu taajama-alueeksi ja maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040

Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä:

AP-1 Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.  
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kumpuilevaan peltomaisemaan ja maisemakuvaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Tiet ja rakennukset tulee sijoittaa mahdollisimman maastonmukaisesti. Rakennukset tulee sijoittaa maisemaan istuviksi ryhmiä, joita reunustavat istutettavat tai olemassa olevat puut ja/tai kasvillisuus. Asemakaavassa tulee huomioida vesistön ja sen rantavyöhykkeen virkistyskäyttömahdollisuudet.

#### Asemakaava

Ei asemakaavaa.

#### Sastamalan rakennusjärjestys

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<sup>2</sup>

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 15 prosenttia.

#### Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity Kiinteistö: Mäensivu 790-563-26, jonka pinta-ala on 5600m<sup>2</sup>. Kiinteistöstä lohkotaan 2800m<sup>2</sup> rakennuspaikka. Rakennuspaikka sijaitsee Häijään keskustan alueella sen itäosassa alueella. Kiinteistöllä on huonokuntoinen 1920 rakentunut 80 k-m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus, joka on tarkoitus purkaa ja vuonna 2000 rakentunut 13 k-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus.

#### Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Häijään keskustan alueella ala-asteen läheisyydessä. Rakennuspaikan pohjoispuolella on runsaasti asuinrakennuksia.

#### Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitettävissä vesiverkostoon ja viemäriverkostoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole 2020 valmistuneessa kaavassa osoitettu huomioitavia ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Häijään palvelut sijaitsevat lähellä. Koulu on 200m etäisyydellä ja päivittäistavarakauppa 700m etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Paritalo rakennetaan hakijan ja hänen veljensä asunnoiksi. Lupaa haetaan olemassa olevalle rakennuspaikalle.

Naapurien kuuleminen:

Luvasta on jätetty yksi huomautus. Huomautuksessa todetaan, että tontilla olevan vanhan kuusiaidan tuhoaminen muuttaa maisemaa peruuttamattomasti ja vie kodin monelta luontokappaleelta. Huomauttaja toteaa Häijäessä olevan tilaa uudisrakentamiselle muualla. Huomauttaja vastustaa uudisrakentamista ja tukee nykyisen rakennuksen korjaamista. Huomauttaja edellyttää näkösuojan/ melusuojan säilyttämistä tai korvaamista uudella ja rajalla sijaitsevan ojan kunnostamista.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun paritalon ja talousrakennuksen rakentamiselle sillä edellytyksellä, että kiinteistön eteläreunalla tulee säilyttää nykyinen tai toteuttaa uusi näköesteenä ja melusuojana toimiva kasviaita. Lisäksi tulee huolehtia, etteivät rakennuspaikan hulevedet aiheuta haittaa naapurikiinteistöille.

Perustelut:

Uusi rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavassa pientalovaltaiselle alueelle.

Sastamalan kaupungin maankäyttö on arvioinut ja ohjannut rakennushanketta siten, että se ei haittaa tulevaa asemakaavoitusta ja että rakentaminen on yleiskaavamääräysten mukaista.

Alueen tulevia asemakaavaratkaisuja ja niiden liikennejärjestelyvaihtoehtoja on arvioitu ja nyt rakentamiselle esitetty sijoitus Kuusikkotien läheisyyteen on todettu sellaiseksi, ettei sillä ole vaikutusta tulevan asemakaavan laadinnalle ja toteuttamiselle.

Kyseessä on olemassa oleva pientalon rakennuspaikka.

Asuinrakennus on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täyttymisestä.

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;  
Hanketta on ohjattu sen vaikutusta ja tulevaan asemakaavoitukseen on arvioitu Sastamalan kaupungin kaavoituksessa. Alueen tulevia asemakaavaratkaisuja ja niiden liikennejärjestelyvaihtoehtoja on arvioitu ja nyt rakentamiselle esitetty sijoitus Kuusikkotien läheisyyteen on kaavoituksen hyväksymä ja todettu sellaiseksi, ettei sillä ole vaikutusta tulvan asemakaavan laadinnalle ja toteuttamiselle.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;  
Haettu rakennuslupa sijoittuu alueelle, jolla on vesi- ja viemäriverkko. Hanke sijoittuu palvelujen välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikka rajoittuu Kuusikontiehen eikä vaikeuta tulevien asemakaavojen liikennejärjestelyjä.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.  
Rakennuspaikka on jo aiemmin asuinkäytössä ja sijoittuu Häijään jo rakentuneelle keskusta-alueelle. 2020 valmistuneessa lainvoimaisessa osayleiskaavassa ei rakennuspaikan osalta ole todettu luonto- tai kulttuuriympäristöarvoja.

Asuinrakennuksen rakentamisesta ei edellä esitetyin perusteluin nähdä olevan haittaa kaavoitukselle/ kaavan toteutumiselle tai muulle alueen ja lähiympäristön maankäytön järjestämiselle. Rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen lisääminen rakennuspaikalla ei aiheuta haittaa alueen maisemallisille ja kulttuurihistoriallisille arvoille.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 137 §

Rakennusjärjestys 4 §

Hallintosääntö 29 §

Rakennusvalvonnan taksa 11 §

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä suunnittelutarvratkaisu on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Muutoksenhaku:

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

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.4.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: 11.2 suunnittelutarveratkaisu 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

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