

---

**Poikkeamishakemus 24-0102-POI koskien kahden omakotitalon rakentamista  
Kiinteistölle 790-465-22-4, Rudolf Koivun tie 205**

YMPLTK 09.04.2024 § 51

Hakija:

Haapaniemen Kuljetus Oy

Hakemus:

Lupaa haetaan kahden omakotitalon rakentamiselle Rudolf Koivun tien varteen. Lupaa haetaan kahdelle 200 k-m<sup>2</sup> suuruiselle pientalolle ja 100 k-m<sup>2</sup> suuruisille talousrakennuksille. Rakennuspaikka on esitetty tasattavaksi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: 790-465-22-4

Pinta-ala: 1,56 ha (lupaa haetaan 0,8798 ha suuruiselle alueelle)

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Tyrvään kylällä 4 km etäisyydellä Sastamalan keskustasta.

Osoite: Rudolf Koivun tie 205

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Keskustaajaman oikeusvaikutteisesta rakenneosayleiskaavasta, jossa rakennuspaikka on osoitettu muuttuvaksi pientalovaltaiseksi alueeksi ja osittain selvitysalueeksi, joiden toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla tai asemakaavalla. Poikkeamisella haetaan lupaa omakotilojen rakentamiselle ilman aluevarausyleiskaavaa tai asemakaavaa.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö sijaitsee taajamatoimintojen alueelle ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman reunaan.

Yleiskaava

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa alue on osoitettu osittain pientalovaltaiseksi alueeksi, lisämerkinnällä "Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet". Länsiosa on osoitettu selvitysalueeksi.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikka sijoittuu vuonna 2023 rekisteröidylle kiinteistölle 790-465-22-4 (Pinta-ala: 1,560 ha). Kiinteistö on rakentamaton. Rakennuspaikka sijoittuu Tyrvään kylän alueelle Tyrväänkyläntien ja Rudolf Koivun tien väliselle alueelle. Rakennuspaikan alueelta on tehty pienimuotoista soranottoa kotitarvekäyttöön.

#### Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee jo pitkään asutulle alueelle. Ympäristössä on runsaasti asuinrakennuksia ja alakoulu sijaitsee 0,45km etäisyydellä. 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on useita kymmeniä vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

#### Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Alueella on vesi, viemäri- ja vesiverkosto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

#### Ympäristö- ja suojeluarvot:

Yleiskaavassa rakennuspaikalle ei rakenneosayleiskaavassa ole osoitettu ympäristö- ja suojeluarvoja.

#### Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 4km etäisyydellä.

#### Hakijan perustelut:

Kiinteistön omistajalta on tiedusteltu omakotitalon rakennuspaikkaa nyt käsittelyssä olevalta alueelta. Rakennuspaikka sopii hyvin lapsiperheelle, sillä alakoulu sijaitsee vain 0,45km etäisyydellä.

Esitetty rakennuspaikka on yhdyskuntarakenteen kannalta hyvä, sillä se on vesi- ja viemäriverkon piirissä ja ala-koulu sijaitsee lähellä.

#### 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 kahden omakotitalon rakentamiselle, sillä edellytyksillä, että lohkottavien rakennuspaikkojen ja kiinteistön 790-465-3-13 väliin jätetään 15m leveä alue alueelle mahdollisesti myöhemmin laadittavan asemakaavan tarpeisiin ja että uudisrakentaminen sopeutetaan materiaalien ja kattomuotojen osalta ympäröivään rakennuskantaan.

#### **Perustelut:**

##### 1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan poikkeamiseen Keskustaajaman oikeusvaikutteisesta rakenneosayleiskaavan määräyksestä, jossa edellytetään tarkempaa kaavoitusta. Poikkeamisella haetaan lupaa kahden omakotitalon rakentamiseen.

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa alue on osoitettu osittain

pientalovaltaiseksi alueeksi, lisämerkinnällä ”Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet”. Länsiosa on osoitettu selvitysalueeksi.

## 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

Esitetty rakentaminen tukeutuu Rudolf Koivun tiehen, jonka varrella on jo nykyisellään kuusi omakotitaloa. Jos alueelle laadittaisiin tarkempaa rakentamista ohjaavaa kaavaa, osoitettaisiin Rudolf koivun tien varren rakentamattomat alueet kaavassa todennäköisesti pientalorakentamiselle.

Esitetty rakennuspaikka on yhdyskuntarakenteen kannalta hyvä, sillä se on vesi- ja viemäriverkon piirissä.

Ala-koulu sijoittuu 0,45km etäisyydelle.

Poikkeamisluvalla myönnettävä rakentaminen täydentää olemassa olevaa kylärakennetta.

Koska rakentamispaine on tälle alueelle vähäistä, tarkemman asemakaavan laatiminen alueelle ei ole ajankohtaista. Vähäiseen tonttikysyntään voidaan vastata yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviin kohtiin myönnettyillä poikkeamisluvilla.

## 3. Johtopäätökset:

Poikkeamisen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska rakennushanke sijoittuu jo rakentuneen Rudolf Koivun tien varteen ja täydentää nykyistä kylärakennetta, ei poikkeamisella nähdä olevan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistölle on tehty avohakkuu. Alueella ei ole nykyisellään luontoarvoja. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikka täydentää vanhaa kylärakennetta, eikä edellytä uusien teiden/ katujen rakentamista. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennukset, jolle lupaa haetaan, on kooltaan yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>. Alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Tämän kokoinen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 9.4.2024.

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**

Lautakunta jätti asian pöydälle lisäselvityksiä varten.

Lisätietoja

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

Lautakunta jätti asian pöydälle lisäselvityksiä varten. Maankäyttö on käynyt tutustumassa kohteeseen ja tehnyt alueella korkomittauksia. Paikan päällä tehdyn ja kartta-aineiston pohjalta tehdyn arvioinnin perusteella on todettu, että alue soveltuu esitettyjen pientalojen rakentamiseen. Alueen maaston muodot, korkeussuhteet tai maaperä (sorahaju) eivät kuitenkaan edellytä asemapiirroksessa esitettyä maamassojen poistoja ja maa-ainesten poisvientiä alueelta. Rakennuspaikan länsiosassa on mahdollista ja suotavaa siirtää ja muokata maamassoja soranoton aiheuttamien maisemavaurioiden korjaamiseksi. Arvioinnin yhteydessä todettiin, että lupahakemuksessa esitetty maanpinnan merkittävä laskeminen ja maa-ainesten poisvienti muuttaisivat huomattavasti näkyvällä paikalla kylällä sijaitsevan soraharjun maisemallista ilmettä. Alueelle rakentaminen ei edellytä maa-ainesten poisvientiä.

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

### **Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan kahden omakotitalon rakentamiselle, sillä edellytyksillä, että lohkottavien rakennuspaikkojen ja kiinteistön 790-465-3-13 väliin jätetään 15m leveä alue alueelle mahdollisesti myöhemmin laadittavan asemakaavan tarpeisiin. Rakennuspaikan länsiosassa voidaan maamassoja siirtää ja maastoa muokata soranoton aiheuttamien maisemavaurioiden korjaamiseksi ja rakennuspaikkojen tasaamiseksi. Maamassojen siirtoa pois alueelta ei sallita. Rakennuspaikan maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +82 N2000. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa materiaalien ja kattomuotojen osalta ympäröivään rakennuskantaan.

### **Perustelut:**

#### 1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Lupaa haetaan poikkeamiseen Keskustaaajaman oikeusvaikutteisesta rakenneosayleiskaavan määräyksestä, jossa edellytetään tarkempaa kaavoitusta. Poikkeamisella haetaan lupaa kahden omakotitalon rakentamiseen.

Keskustaaajaman rakenneosayleiskaavassa alue on osoitettu osittain pientalovaltaiseksi alueeksi, lisämerkinnällä "Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet". Länsiosa on osoitettu selvitysalueeksi.

#### 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

Esitetty rakentaminen tukeutuu Rudolf Koivun tiehen, jonka varrella on jo nykyisellään kuusi omakotitaloa. Jos alueelle laadittaisiin tarkempaa rakentamista ohjaavaa kaavaa, osoitettaisiin Rudolf koivun tien varren rakentamattomat alueet kaavassa todennäköisesti pientalorakentamiselle.

Esitetty rakennuspaikka on yhdyskuntarakenteen kannalta hyvä, sillä se on vesi- ja viemäriverkon piirissä.

Ala-koulu sijoittuu 0,45km etäisyydelle.

Poikkeamisluvalla myönnettävä rakentaminen täydentää olemassa olevaa kylärakennetta.

Koska rakentamispaine on tälle alueelle vähäistä, tarkemman asemakaavan laatiminen alueelle ei ole ajankohtaista. Vähäiseen tonttikysyntään voidaan vastata yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviin kohtiin myönnettyillä poikkeamisluvilla.

### 3. Johtopäätökset:

Poikkeamisen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska rakennushanke sijoittuu jo rakentuneen Rudolf Koivun tien varteen ja täydentää nykyistä kylärakennetta, ei poikkeamisella nähdä olevan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistölle on tehty avohakkuu. Alueella ei ole nykyisellään luontoarvoja. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikka täydentää vanhaa kylärakennetta, eikä edellytä uusien teiden/ katujen rakentamista. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennukset, jolle lupaa haetaan, on kooltaan yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>.

Alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Tämän kokoinen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 14.6.2024.

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