

---

**Poikkeuslupahakemus 24-0161-POI vapaa-ajan asunnon ja käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Toivola 790-433-1-10, Salonnokantie 158**

YMPLTK 11.06.2024 § 81  
422/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön. Hakijat ovat jo nyt asunteet osa-aikaisesti vapaa-ajan asunnollaan ja työtehtävissä tapahtuneet muutokset mahdollistavat pysyvän asumisen Toivola kiinteistöllä. Hakijoilla on tarkoitus muuttaa pääkaupunkiseudulta asumaan kiinteistölle, jolle lupaa haetaan.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Toivola 790-433-1-10

Pinta-ala: 0,1708 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Kutalan kylässä, Salonnokanniemessä Rautaveden rannalla

Osoite: Salonnokantie 158

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Vammala Salonnokan ja Koivukylän rantakaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu arvokkaalla maisema-alueella.

Yleiskaava

Ei yleiskaavaa

Asemakaava

Vammala Salonnokan ja Koivukylän rantakaavassa rakennuspaikka on Loma-asuntojen korttelialueella. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 90 k-m<sup>2</sup>.

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 Toivola 790-433-1-10, jonka pinta-ala on 0,1708ha. Kiinteistö sijaitsee Kutalan saarella Salonkanniemessä Rautaveden rannalla. Rakennuspaikalla on vuonna 2009 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 88m<sup>2</sup>.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Kutalan saarella rannalla 25km etäisyydellä Sastamalan keskustasta ja 41km etäisyydellä Tampereen keskustasta. Kutalan saareen on lähivuosina myönnetty

kaksi vapaa-ajan asuinrakennuksen muutos vakituiseen asuinkäyttöön. Noin 1km etäisyydellä rakennuspaikasta on 6 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. Kiinteistön länsipuolella olevalla kiinteistöllä 4-17 asutaan vakituisesti.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Tontilla on porakaivo ja jätevesille muovinen umpisäiliö. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys. Kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Rakennuspaikka on rakentunut ja käytössä olevaa pihapiiriä. Alueella ei ole erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 11km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Nykyinen käyttötarkoitus on ympäri vuoden oleva vapaa-ajan asunto ja nyt kun lapsi on muuttanut "omilleen" niin vaimon kanssa olemme halukkaita muuttamaan pysyvästi vapaa-ajan asunnolle ja siksi haen ko. asunnolle muutosta vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Olemme viettäneet kaiken vapaa-ajan siellä viimeisen 20 vuoden aikana ja nyt meillä on mahdollisuus etätyöskentelyyn, joka mahdollistaa paikkakunnan vaihtumisen niin suuri haaveemme olisi muuttaa pois kaupungin melskeestä keskelle luonnon rauhaan. Vapaa-ajan asunnossa on kaikki nykyaikaiset lämmitysjärjestelmät lattialämmityksestä ilmapumppuun asennettu sekä viemäroinnit hoidettu asianmukaisesti kiinteällä jätekaivoilla (5 kuutiota). lisäksi porakaivo juuri porattu pihalle ja mökille on asennettu uudet ja erinomaiset lämpöarvot omaavat ikkunat ja ovet. kokonaisuudessaan kiinteistö on erinomaisessa kunnossa.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomautettavaa haettavasta luvasta.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

**Perustelut:**

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitus tilanne:

Lupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Poikkeamista haetaan Vammala Salonnon ja Koivukylän rantakaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

## 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

Kiinteistöä voidaan kooltaan pitää riittävänä (1708m<sup>2</sup>) asumiskäyttöön.

Kutalan saari on ollut aina asuttua aluetta.

Kutalan saareen on myönnetty jo aiemmin kaksi käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asunnosta vakituiseen asumiseen.

Saman tien varrella viereisessä kiinteistössä on asuttu vakituisesti jo 1990 luvulta asti.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on vakituista asutusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 6 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Kun luvan hakijat siirtyvät asumaan vakituisesti Kutalaan vapauttaa ratkaisu pääkaupunkiseudulla oleva asuinkiinteistö sitä tarvitsevien käyttöön. Tätä voidaan pitää thdyskuntarakenteellisesti ja ekologisesti hyvänä ratkaisuna.

Koska käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta kaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen, ei rakentaminen lisääny käyttötarkoituksen muutoksella. Tällöin poikkeamisella ei voida nähdä olevan vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriympäristöön.

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Maaseutu kylien elinvoimaisuuden säilymisen kannalta on tärkeää, että niihin saadaan uusia asukkaita.

Kiinteistölle on vakituisesta asutuksesta johtuen ympäri vuoden käytössä oleva tieyhteys.

### 3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistöllä on rantarakennusoikeus ja rakennuspaikka on jo rakentunut ei käyttötarkoituksen muutos aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutos myönnetään saareen, jolla on jo pitkään ollut runsaasti vakituista asutusta.

Kiinteistö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan asuttua pihapiiriä. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomioitavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen ei muuta rakennettua ympäristöä. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Loma-asuntopaikan muuttaminen vakituiseseen 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 14.6.2024.

### Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa

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