

**Poikkeuslupahakemus 24-0197-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön kiinteistöllä Koivuranta 790-422-9-50, Vohtiniementie 82**

YMPLTK 06.08.2024 § 96

512/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön. Loma-asunto on ollut ympärivuotisessa käytössä ja omistajan on tarkoitus muuttaa asumaan kiinteistölle.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Koivuranta 790-422-9-50

Pinta-ala: 0,4890 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Kiuralan kylässä Rautaveden rannalla

Osoite: Vohtiniementie 82

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 rakennuslupan myöntämisen perusteena." Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan asunnolle, joka on toteutettu.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

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

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 tarkoitetun 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 Koivuranta 790-422-9-50, jonka pinta-ala on 0,4890 ha. Kiinteistö sijaitsee Kiuralan kylässä Rautaveden rannassa. Rakennuspaikalla on vuonna 1957 rakentunut sauna (40 k-m<sup>2</sup>), vuonna 1958 rakentuneet vapaa-ajan asuinrakennus (76 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (11 k-m<sup>2</sup>), vuonna 2007 rakentunut talousrakennus (30 k-m<sup>2</sup>) ja vuonna 2014 rakentunut talousrakennus (34 k-m<sup>2</sup>). Kun rakennuspaikalle on myönnetty lupa vapaa-ajan asuinrakennukselle, on paikalle syntynyt rantarakennusoikeus. Pieni osa kiinteistön koilliskulmasta on osa

kiinteää muinaisjäännösaluetta (kivikautinen asuinpaikka).  
Kiinteistön rakentaminen ei sijoitu tälle alueelle.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Kiuralassa Rautaveden rannalla 19km etäisyydellä Sastamalan keskusta ja 13 km etäisyydellä Häijään palvelukeskuksesta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 22 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Tontilla on oma kaivo, wc-vedet johdetaan umpisäiliöön, 5 m<sup>3</sup>, ja harmaat vedet johdetaan Biolanin harmaavesisuodattimen kautta maastoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 29km etäisyydellä ja Häijään palvelukeskus 13km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Hakijat haluavat muuttaa asumaan vakituisesti kyseessä olevaan kohteeseen.

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 myöntää poikkeusluvan.

**Perustelut:**

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Lupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön.

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.” Kun rakennuspaikalle on myönnetty lupa vapaa-ajan asuinrakennukselle, on paikalle syntynyt rantarakennusoikeus.

## 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 (4890m<sup>2</sup>) asumiskäyttöön.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on runsaasti vakituista asutusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 22 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus 1957 myönnetyn vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusluvan kautta.

Koska käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta kaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen, ei rakentaminen lisäännä 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.

Kiinteistölle on ympäri vuoden käytössä oleva tieyhteys.

## 3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistö on jo rakentunut ja kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus ei käyttötarkoituksen muutos aiheita haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan asuttua pihapiiriä. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomiotavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen ei muuta rakennettua ympäristöä. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Loma-asuntopaikan 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 9.8.2024.

#### 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