

Niin että voidaan olla liki mainostavoite että kaksikymmentäkaksiYmpäristölautakunta

Aika	08.10.2024 klo 17:00 - 19:40	
Paikka	Sastamalan kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone	
Käsitellyt asiat		
§	Otsikko	Sivu
§ 113	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 114	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 115	Asiantuntijat tässä kokouksessa	6
§ 116	Maanvuokrasopimus, aurinkovoima-alue, Karkku, Sudenmulkkauksentie	7
§ 117	Maanvuokrasopimus, aurinkovoima-alue, Karkku, Horniontie	9
§ 118	Lämpövoimalaitoksen tontin maanvuokrasopimuksen jatkaminen, Adven Oy	12
§ 119	A_086 Kiikoisten Hämeenlahdentien asemakaavanmuutos, keskeyttäminen	14
§ 120	A_102 Aarnontien varren asemakaavan muutos OAS	16
§ 121	Sepänkatu, Hopun kaupunginosa, kortteli 18, asemakaavan käynnistämissopimus	18
§ 122	A_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos OAS	20
§ 123	A_091 Kairiston alueen asemakaava, Ehdotus	22
§ 124	A_099 Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos, ehdotus	28
§ 125	Suunnittelutarvehakemus 24-246-SUU koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle Lehmusranta 790-472-2-101, Pukintie 81	32
§ 126	Poikkeuslupahakemus 24-247-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Kotowalli 790-515-1-108, Halmeentie 114	38
§ 127	Poikkeuslupahakemus 24-248-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Isosaari 790-422-6-64 Isosaarentie 38	44
§ 128	Maankäytön vuoden 2025 talousarvio ja vuosien 2026-2027 taloussuunnitelma	50
§ 129	Ilmoitusasiat	53
§ 130	Viranhaltijapäätökset	54



## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Jarkko Pentti	puheenjohtaja	
	Palomäki Leena	varapuheenjohtaja	
	Henriksson Sari	jäsen	Teams-yhteydellä
	Kuukka Salme	jäsen	
	Naskali Marko	jäsen	
	Pajunoja Sami	jäsen	
	Riutta Antti	jäsen	
	Suoniemi Marko	jäsen	
	Ylimäki Kaisa	jäsen	
	Pelttari Päivi	khall edustaja	
	Hurnanen Paula	pöytäkirjanpitäjä	
	Mattila Ilmari	maankäyttöjohtaja	
	Ahola Pinja	kaavoitusarkkitehti	
	Kallio Aatos	nuorisovaltuutettu	Teams-yhteydellä, - 120 §
		Huhta Tarja	palvelusihteer
	Sariluoto Jenny	kaavasunnittelija	
	Vuorijärvi Arto	kaupungingeodeetti	

## Allekirjoitukset

Pentti Jarkko  
puheenjohtaja

Paula Hurnanen  
pöytäkirjanpitäjä

## Käsitellyt asiat

113 - 130

## Pöytäkirjan tarkastus Sastamala 8.10.2024

Leena Palonen  
pöytäkirjantarkastaja

Salme Kuukka  
pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Sastamalan kaupungin tietoverkossa ([www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi)) 10.10.2024 alkaen sekä Sastamalan kaupungintalossa, maankäytön ja rakennusvalvonnan palvelupisteessä, 2.krs, 10.10.2024 kello 9-15

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

YMPLTK 08.10.2024 § 113

Hallintosäännön 144 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimitin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

**Päätös**

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

YMPLTK 08.10.2024 § 114

Ympäristölautakunta on päättänyt 14.9.2021 § 94, että ympäristölautakunnan kokousten pöytäkirjat tarkastetaan pääsääntöisesti heti kokouksen jälkeen kahden pöytäkirjantarkastajan toimesta. Pöytäkirjantarkastajat valitaan aakkosjärjestyksessä.

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Leena Palomäki ja Sari Henriksson.

**Päätös**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Salme Kuukka ja Leena Palomäki.

Ympäristölautakunta

§ 115

08.10.2024

---

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Asiantuntijat tässä kokouksessa**

YMPLTK 08.10.2024 § 115

Hallintosäännön 141 §:n mukaan jäsenten ja esittelijän lisäksi läsnäolo- ja puheoikeus ympäristölautakunnan kokouksessa on kaupunginhallituksen puheenjohtajalla ja kaupunginjohtajalla sekä nuorisovaltuuston edustajalla. Hallintosäännön 142 §:n mukaan kaupunginhallitus voi nimetä muihin toimielimiin edustajansa, jolla on läsnäolo- ja puheoikeus toimielimen kokouksessa. Muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta päättää ympäristölautakunta.

Ympäristölautakunta päätti 14.9.2021, että toimikaudella 1.8.2021-31.5.2025 pysyvä läsnäolo- ja puheoikeus ympäristölautakunnan kokouksissa on esittelijän (maankäyttöjohtaja) ja pöytäkirjanpitäjän (palvelusihteeri) lisäksi kaupungingeodeetillä ja johtavalla rakennustarkastajalla.

Lisäksi ympäristölautakunta voi päättää asiantuntijan kuulemisesta yksittäisessä asiassa. Asiantuntija voi olla läsnä kokouksessa asiasta käytävän keskustelun päättymiseen asti.

Valmisteluvastuu

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää, että tässä kokouksessa ovat maankäyttöjohtajan, kaupungingeodeetin ja pöytäkirjanpitäjän lisäksi läsnä seuraavat asiantuntijat:

- Tarja Huhta, vs. palvelusihteeri
- Pinja Ahola, kaavoitusarkkitehti
- Jenny Sariluoto, kavasuunnittelija

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila 040 637 2321

**Maanvuokrasopimus, aurinkovoima-alue, Karkku, Sudenmulkkauksentie**

YMPLTK 08.10.2024 § 116  
628/10.00.02.02/2024

Alustavissa selvityksissä on todettu, että Sastamalan kaupungin Karkun muuntoaseman läheisyydessä omistamat metsäalueet voivat soveltua teollisen mittakaavan aurinkovoiman tuotantoon. Kaupunki on esitellyt maa-alueita usealle eri aurinkovoimatoimijalle.

Rafadven 2 Oy -niminen yritys on ilmoittanut kiinnostuksensa vuokrata noin 77 ha:n suuruisen määräalan tilasta Karkkula 790-434-3-3 aurinkovoimalaitoksen sijoitusta varten. Rafadven 2 Oy on vihreään energiaan erikoistunut kehitysyritys, jonka taustalla on italialaisia pääomasijoittajia.

Suunnitellulla aurinkovoima-alueella ei ole asema- eikä yleiskaavaa eikä alueelle kohdistu maakuntakaavavarauksia.

Alue on pääosin kovapohjaista osin kallioista metsämaata. Alueella sijaitsee Sastamalan Veden vesisäiliö. Alustava aurinkovoima-alueen rajaus on osoitettu liitekartassa.

Sastamalan kaupungin ja Rafadven 2 Oy:n kesken on valmisteltu maanvuokrasopimusta, millä kaupunki vuokraa yritykselle aurinkosähkön tuotantolaitosta ja siihen liittyviä toimintoja varten tarvittavan maa-alueen. Rafadven 2 Oy vastaa kaikista aurinkovoimalaitoksen toteuttamisen edellyttämien selvitysten tekemisestä sekä tarvittavien lupien hakemisesta. Kaupunki vastaa vuokra-alueen puuston poistamisesta ennen rakennustöiden alkamista ja saa samalla puuston myynnistä saatavan tuoton. Maanvuokrasopimusluonnos liitteenä.

Vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen Rafadven 2 Oy tekee tarvittavat tutkimukset ja selvittää vuokra-alueen lopullisen soveltuvuuden aurinkovoiman tuotantoon. Suunnittelutarvelupaa on haettava viimeistään yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Rakentamisluvan saamisen jälkeen rakentaminen on aloitettava viimeistään 4 vuoden kuluessa. Aurinkovoimalan tulee olla valmis ja tuottaa sähköä 24 kuukauden kuluessa sen rakentamisen aloittamisesta. Vuokra-aika on 40 vuotta. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan vuokra-alueella omistamansa rakennukset ja laitteet. Vuokralainen asettaa alueen ennallistamista turvaavan vakuuden.

Hankkeen valmisteluvaiheessa maksettavan vuokran suuruus on 900 eur kuukaudessa. Rakennusluvan saamisen jälkeen vuokra on 400 eur/ha/v ja sen jälkeen kun aurinkovoimakentän rakentaminen on alkanut vuokra on 1 300 eur/ha/v. Vuokriin lisätään arvonlisä-

Ympäristölautakunta

§ 116

08.10.2024

vero ja varsinainen vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Aurinkovoimakentän käyttöönoton jälkeen kaupunki saa hankkeesta vuokratulojen lisäksi kiinteistöveroä.

Kaupunki on pyytänyt maa-alueesta kuntalain mukaisesti puolueettoman arvion kiinteistön markkinaperusteisesta vuokratasosta aurinkovoimakäytössä. Saadun arvion mukaan ehdotettu vuokrataso täyttää kuntalain 130 §:n vaatimuksen.

Allekirjoitettavaan sopimukseen voidaan tehdä vielä yhteisesti sovittuja pieniä teknislouonteisia muutoksia ja vuokra-alueen lopullinen rajaus selviää tehtävien selvitysten ja lupaprosessin yhteydessä.

Sastamalan kaupunki kuuluu Kohti hiilineutraalia kuntaa (Hinku) – verkostoon. Aurinkosähkön tuotanto kaupungin alueella palvelee verkoston ilmastotavoitteita. Kaupungin konserni- ja elinvoimajaosto on käsitellyt vuokra-asiaa ja puoltaa hanketta.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön 29§:n mukaan ympäristölautakunta päättää muiden kuin viljelysmaiden yli viiden vuoden vuokrasopimuksista.

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää, että Sastamalan kaupunki vuokraa Rafadven 2 Oy:lle noin 77 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta Karkkula 790-434-3-3 aurinkosähkövoimalaitoksen rakentamista sekä siihen liittyviä toimintoja varten liitteen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin sopimaan tarvittaessa Rafadven 2 Oy:n kanssa pienistä teknislouonteisista muutoksista vuokrasopimukseen sekä sopimaan tehtävien selvitysten jälkeen lopullisen vuokra-alueen rajauksen siten, että alue mahdollistaa aurinkosähkön tuotantolaitoksen toteuttamisen.

**Päätös**

Asia jätettiin pöydälle lisäselvityksiä varten.

Lisätietoja

kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 300 1441, s-posti etunimi.sukunimi@sastamala.fi



**Maanvuokrasopimus, aurinkovoima-alue, Karkku, Horniontie**

YMPLTK 08.10.2024 § 117  
629/10.00.02.02/2024

Alustavissa selvityksissä on todettu, että Sastamalan kaupungin Karkun muuntoaseman läheisyydessä omistamat metsäalueet voivat soveltua teollisen mittakaavan aurinkovoiman tuotantoon. Kaupunki on esitellyt maa-alueita usealle eri aurinkovoimatoimijalle.

Rafadven 2 Oy -niminen yritys on ilmoittanut kiinnostuksensa vuokrata noin 53 ha:n suuruinen määräala tilasta Tullu 790-407-2-33 aurinkovoimalaitoksen sijoitusta varten. Rafadven 2 Oy on vihreään energiaan erikoistunut kehitysyhtiö, jonka taustalla on italialaisia pääomasijoittajia.

Suunnitellulla aurinkovoima-alueella ei ole asema- eikä yleiskaavaa eikä alueelle kohdistu maakuntakaavavarauksia.

Alue on pääosin kovapohjaista osin kallioista metsämaata. Alueen itäosa on ojitettua turvepohjaista metsämaata. Alustava aurinkovoima-alueen rajaus on osoitettu liitekartassa.

Sastamalan kaupungin ja Rafadven 2 Oy:n kesken on valmisteltu maanvuokrasopimusta, millä kaupunki vuokraa yritykselle aurinkosähkön tuotantolaitosta ja siihen liittyviä toimintoja varten tarvittavan maa-alueen. Rafadven 2 Oy vastaa kaikista aurinkovoimalaitoksen toteuttamisen edellyttämien selvitysten tekemisestä sekä tarvittavien lupien hakemisesta. Kaupunki vastaa vuokra-alueen puuston poistamisesta ennen rakennustöiden alkamista ja saa samalla puuston myynnistä saatavan tuoton. Maanvuokrasopimusluonnos liitteenä.

Vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen Rafadven 2 Oy tekee tarvittavat tutkimukset ja selvittää vuokra-alueen lopullisen soveltuvuuden aurinkovoiman tuotantoon. Suunnittelutarvelupaa on haettava viimeistään yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Rakentamisluvan saamisen jälkeen rakentaminen on aloitettava viimeistään 4 vuoden kuluessa. Aurinkovoimalan tulee olla valmis ja tuottaa sähköä 24 kuukauden kuluessa sen rakentamisen aloittamisesta. Vuokra-aika on 40 vuotta. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan vuokra-alueella omistamansa rakennukset ja laitteet. Vuokralainen asettaa alueen ennallistamisen turvaamiseksi vakuuden.

Hankkeen valmisteluvaiheessa maksettavan vuokran suuruus on 900 eur kuukaudessa. Rakennusluvan saamisen jälkeen vuokra on 400 eur/ha/v ja sen jälkeen kun aurinkovoimakentän rakentaminen on alkanut vuokra on 1 300 eur/ha/v. Vuokriin lisätään arvonlisä-

Ympäristölautakunta

§ 117

08.10.2024

vero ja varsinainen vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Aurinkovoimakentän käyttöönoton jälkeen kaupunki saa hankkeesta vuokratulojen lisäksi kiinteistöveroä.

Kaupunki on pyytänyt maa-alueesta kuntalain mukaisesti puolueettoman arvion kiinteistön markkinaperusteisesta vuokratasosta aurinkovoimakäytössä. Saadun arvion mukaan ehdotettu vuokrataso täyttää kuntalain 130 §:n vaatimuksen.

Allekirjoitettavaan sopimukseen voidaan tehdä vielä yhteisesti sovittuja pieniä teknisluonteisia muutoksia ja vuokra-alueen lopullinen rajaus selviää tehtävien selvitysten ja lupaprosessin yhteydessä.

Sastamalan kaupunki kuuluu Kohti hiilineutraalia kuntaa (Hinku) – verkostoon. Aurinkosähkön tuotanto kaupungin alueella palvelee verkoston ilmastotavoitteita. Kaupungin konserni- ja elinvoimajaosto on käsitellyt vuokra-asiaa ja puoltaa hanketta.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön 29§:n mukaan ympäristölautakunta päättää muiden kuin viljelysmaiden yli viiden vuoden vuokrasopimuksista

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää, että Sastamalan kaupunki vuokraa Rafadven 2 Oy:lle noin 53 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta Tullu 790-407-2-33 aurinkosähkövoimalaitoksen rakentamista sekä siihen liittyviä toimintoja varten liitteen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin sopimaan tarvittaessa Rafadven 2 Oy:n kanssa pienistä teknisluonteisista muutoksista vuokrasopimukseen sekä sopimaan tehtävien selvitysten jälkeen lopullisen vuokra-alueen rajauksen siten, että alue mahdollistaa aurinkosähkön tuotantolaitoksen toteuttamisen.

**Päätös**

Asia jätettiin pöydälle lisäselvityksiä varten.

Ympäristölautakunta

§ 117

08.10.2024

Lisätietoja

kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 300 1441, s-posti  
etunimi.sukunimi@sastamala.fi

**Lämpövoimalaitoksen tontin maanvuokrasopimuksen jatkaminen, Adven Oy**

YMPLTK 08.10.2024 § 118  
647/10.00.02.02/2024

Sastamalan kaupungin ja Adven Oy: välillä on 15.6.2015 allekirjoitettu maanvuokrasopimus koskien Raivion kaupunginosan tonttia 14.1. Tontin pinta-ala on 13 546 m<sup>2</sup> ja sillä on vuokraisien omistama lämpövoimalaitos. Tontti on osoitettu asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-4). Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaan tontin vuosivuokra on 1 eur ja vuokra on maksettu vuokra-ajan loppuun eli 31.12. 2026 saakka.

Adven Oy tuottaa voimalaitoksessa Sastamalan Lämpö Oy:n kaukolämpöverkostoon lämpöenergiaa. Adven Oy ja Sastamalan Lämpö Oy ovat päättäneet jatkaa lämpöenergian toimittamis-sopimusta ainakin 31.12.2033 saakka. Adven Oy:llä on voimassa olevan sopimuksen mukaan oikeus saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli Adven Oy:n ja Sastamalan Lämpö Oy:n ovat sopineet lämpöenergian toimittamissopimuksen jatkamisesta.

Adven Oy on esittänyt kaupungille maanvuokrasopimuksen jatkamista vähintään lämpöenergian toimitussopimuksen mukaisen määräajan. Sijaintikartta ja vuokrasopimusluonnos liitteenä.

Kaupungin hallintosäännön 30 §:n mukaan ympäristölautakunta päättää muiden kuin viljelysmaiden yli viiden vuoden vuokrasopimuksista.

Valmistelija Kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää, että Sastamalan kaupunki jatkaa Raivion kaupunginosan tontin 14.1 maanvuokrasopimusta Adven Oy:n kanssa liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti 31.3.2034 saakka. Vuosivuokra on edelleen 1 eur/vuosi.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja Kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441, s-posti etunimi.sukunimi@sastamala.fi



**A\_086 Kiikoisten Hämeenlahdentien asemakaavanmuutos, keskeyttäminen**

YMPLTK 08.10.2024 § 119  
449/10.02.05/2022

Kiikoisten Hämeenlahdentien asemakaavaluonnos oli nähtävillä 19.10.-16.11.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Caruna Oy:lta. Alueella suoritettiin luontoselvitys vuonna 2024.

Alueella suoritettiin luontoselvitys kesällä 2024, jonka yhteydessä tehtiin myös liito-oravaselvitys. Selvityksen tarkoituksena oli löytää luontokohteet, joilla voi olla merkitystä alueen suunnittelun kannalta. Lajistosta kartoitettiin erityisesti linnusto, kasvillisuus, liito-oravat ja viitasammakot. Lisäksi kartoitettiin mm. lepakoita yhtenä yönä aktiividetektorilla kuunnellen.

Alueen merkittävin luontoarvo on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Rannan läheisyydessä on liito-oravalle hyvin soveltuvaa, runsaasti haapaa ja leppää kasvavaa, elinympäristöä. Merkkejä liito-oravista on alueelta jo vuodelta 2002. Alue on siis ollut jo pitkään liito-oravan käytössä. Tänä aikana alueella on myös tehty lisääntymis- ja levähdyspaikkaa heikentäviä metsänhoitotoimenpiteitä.

Selvitysalueen rannassa kuultiin kolme viitasammakkoa eli rannassa on luontodirektiivin IV-liitteen mukainen viitasammakoiden lisääntymispaikka. Alueen pohjoislaidassa on aiemmassa luontoselvityksessä ruohokorveksi todettu metsä, nyt korven luonnontila havaittiin tuhoutuneeksi 2023–3024 aikana. Kyseessä oli aiemman luontoselvityksen selvitysalueen ainoa lakisääteisesti suojeltava luontokohde (Ahlman Group Oy 2013).

Lepakkokartoituksessa havaittiin detektorilla ja näköhavainnoin yksi pohjanlepakko, rannassa ei lepakoita lentänyt. Uhanalaisista linnuista pesimälinnustoon kuuluu pajusirkku ja silmälläpidettävistä ruokokertunen.

Liito-orava, viitasammakko ja lepakot ovat luontodirektiivin IV-liitteen lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei direktiivin ja luonnonsuojelulain mukaan saa hävittää, eikä heikentää. Selvitysalueella on liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikat, mutta lepakot todennäköisesti käyttävät aluetta vain ruokailuun.

Hämeenlahdentien asemakaavan muuttamisesta jätettiin valtuustoaloite. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli tuoda rannan läheisyyteen uusia rakennuspaikkoja, etenkin omarantaisille tonteille olisi kysyntää. Uuden luontoselvityksen myötä käy ilmi, että

Ympäristölautakunta

§ 119

08.10.2024

liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan aluerajaus kattaa suuren osan kaava-alueen rannalle suunnitelluista rakennuspaikoista sekä tarvittavasta katualueesta, joten uusia rakennuspaikkoja saataisiin korkeintaan yksi, mutta kustannukset kadun rakentamisen vuoksi olisivat hyötyyn nähden suuret, minkä lisäksi rakennuspaikan kaavoitus olisi viereisten luontokohteiden vuoksi epävarmaa. Lisäksi aloitteessa toivotut omarantaiset tontit ovat yleiskaavan vastaisia, joka tulee ilmi myös ELY-keskuksen lausunnosta.

Suunnittelualueelle on kaavoitettu nykyisessä kaavassa jo kaksi erillispientalojen tonttia Hämeenlahdentien varteen, joten luontoselvitys ja yleiskaava huomioon ottaen kaavamuutoksella ei saada merkittävää muutosta alueeseen. Edellä mainittuihin asioihin nojaten esitetään asemakaavan muutoksen keskeyttämistä.

Valmistelija

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle Kiikoisten Hämeenlahdentien asemakaavan muutoksen keskeyttämistä.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.  
Päätettiin jatkaa vastaavan tyyppisten tonttien etsimistä Kiikoisten keskustan alueella rannan läheisyydessä.

Lisätietoja

kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

**A\_102 Aarnontien varren asemakaavan muutos OAS**

YMPLTK 08.10.2024 § 120

616/10.02.05/2024

Aarnontien varren asemakaavan muutos sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2025 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Marttilan kaupunginosassa koskien kortteleita 49, 73 ja 74 sekä osaa korttelista 72 ja lisäksi Marttilankallion puistoaluetta. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,6 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa keskustaajaman rakenneosayleiskaava vuodelta 2014. Yleiskaavassa alue sijoittuu kerrostalovaltaiselle alueelle, jossa on merkintä uusista ja olennaisesti muuttuvista alueista. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava koskien Marttilan kaupunginosan kortteleita nrot 10, 11, 49, 72, 73 ja 74, Rinne-, Törmä- ja Vierukatua sekä osaa Marttilankallion puistoa. Asemakaava on vuodelta 1985. Suunnittelualue on suurelta osin asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Lisäksi korttelialueiden väleihin jää Marttilankallion puistoaluetta sekä katualueita.

Suunnittelualueella on rakentamattomia kerrostalotontteja. On katsottu, että alueen palvelut sekä rakentamisen kehityssuunta huomioon ottaen kaavan toteutuminen on epätodennäköistä. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle pientaloja esim. paritaloja, rivitaloja tai erillispienitaloja ja tiivistää kaupunkirakennetta tiivismatala periaatteella kerrostalorakentamisen sijaan.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Aarnontien varren asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Aarnontien varren asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan



Ympäristölautakunta

§ 120

08.10.2024

ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

**Sepänkatu, Hopun kaupunginosa, kortteli 18, asemakaavan käynnistämissopimus**

YMPLTK 08.10.2024 § 121  
617/10.02.05/2024

Hopun kaupunginosan korttelissa 18 sijaitsevan kahden kiinteistön omistajat ovat esittäneet Sastamalan kaupungille kiinteistöjä koskevan asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Sepänkatuun rajoittuvien kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä noin 3 000 m<sup>2</sup>. Tontti 790-2-18-3 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueena (AO) ja tontilla sijaitsee asuinrakennus. Tilan 790-403-1-29 alue on osoitettu asemakaavassa korttelialueena yksikerroksisia ja enintään kaksiasuntoisia omakotitaloja varten (AO1). Tilalla olevat rakennukset on purettu. Hakijoiden tavoitteena on laajentaa jo rakennetun omakotitontin pinta-alaa siten, että tonttiin liitetään lisäaluetta viereisestä myös heidän omistamastaan tilasta. Tilan loppuosasta muodostetaan itsenäinen asuintontti.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C) ja pientalovaltaisena alueena (AP).

Maanomistajien kanssa on neuvoteltu kaavoituksen käynnistämissopimuksesta siten, että kaupunki huolehtii kaavamuutoksen tekemisestä. Maanomistajat maksavat Sastamalan kaupungille kaavanmuutoksen ja siihen liittyvien selvitysten tekemisestä 3 500 euroa (sis. alv). Tämän lisäksi kaupunki perii kaavan ilmoituskulut toteutuneiden kustannusten mukaan ja maanomistaja/viranomaiskuulemisesta peritään 30 €/ kuultava. Aikataulutavoitteena on, että kaavamuutos voitaisiin hyväksyä vuoden 2026 aikana.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä, eikä sopimus sido kaupunkia, sen viranhaltijoita tai toimielimiä kaavan hyväksymisestä vastaavana viranomaisena. Kaavamuutos voidaan tehdä mahdollisuuksien mukaan samassa yhteydessä viereisessä korttelissa 16 vireillä olevan asemakaavamuutoksen kanssa.

Luonnos kaavoituksen käynnistämissopimukseksi liitteenä. Kaavamuutosalue on rajattu sopimuksen liitekartalle.

Valmistelija

kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi ja maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Ympäristölautakunta

§ 121

08.10.2024

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä olevan Hopun kaupunginosan osaa korttelista 18 koskevan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

kaupungineodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441, sähköposti etunimi.sukunimi@sastamala.fi

**A\_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos OAS**

YMPLTK 08.10.2024 § 122  
617/10.02.05/2024

Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutos on kahden yksityisen maanomistajan aloitteista toteutettavista kaavamuutoksista muodostuva kokonaisuus, joista kummastakin on tehty kaavoitus sopimus.

Suunnittelualaue sijaitsee Sastamalan kaupungin Hopun kaupunginosassa koskien osaa kortteleista 16 ja 18 sekä tiealuetta. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,67 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa keskustaajaman rakenneosayleiskaava vuodelta 2014. Yleiskaavassa alue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle, keskustatoimintojen alueelle sekä aluetta halkoo kevyen liikenteen reitti ja seututie/pääkatu. Suunnittelualaueella on voimassa Hopun kaupunginosan asemakaava. Suunnittelualaue koostuu erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Lisäksi korttelialueiden väliin jää yleistä tiealuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa.

Kortteli 16 kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia viereisen rakentamattoman tilan puolelle. Lohkomisen myötä syntyneelle tyhjälle tontille on tarkoitus rakennuttaa esim. rivitalo. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastetaan olemassa olevien kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.>

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristölautakunta

§ 122

08.10.2024

Lisätietoja

kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

Ympäristölautakunta	§ 16	20.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 36	26.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 46	09.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 123	08.10.2024

## A\_091 Kairiston alueen asemakaava, Ehdotus

YMPLTK 20.02.2024 § 16

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2025 vuonna 2024 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Asemakaavan nimeksi tulee Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään Kairiston alueella. Asemakaavan laajennus koskee Häijään keskustan länsiosaa ja sijoittuu Tiisalantien ja Porintien väliselle alueelle. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,2 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040 vuodelta 2020. Yleiskaavassa alue sijoittuu osittain pientalovaltaiselle alueelle ja osittain työpaikka-alueelle. Lisäksi alueella on maisemallisesti arvokas peltoalue. Kaavamuuosalueen pohjoisosassa on voimassa Häijään liikealueen asemakaava ja asemakaavanmuutos. Pohjoisosan alue on suurelta osin toimitilarakennusten korttelialuetta, jota halkoo pieni maa- ja metsätalousalue.

Tavoitteena on laajentaa pohjoisosassa toimitilarakennusten korttelialuetta sekä mahdollistaa asuinpienalojen korttelialueen suunnittelualueen eteläosassa, huomioiden samalla avoimen maisematilan. Tavoitteena on myös laajentaa viheralueiden määrää ja suurentaa puistoaluetta länteen päin toimitilarakennusten ja asuinpienalojen korttelialueiden väliin.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää

Ympäristölautakunta	§ 16	20.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 36	26.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 46	09.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 123	08.10.2024

osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 26.02.2024 § 36

Valmistelija maakäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Kaupunginjohtaja

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

YMPLTK 09.04.2024 § 46

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kommentti Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040. Siinä suunnittelualueen länsiosa on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä.

Maakuntamuseo painottaa maiseman arvojen huomioimista kaavasuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Hankkeen maisemavaikutuksia tulee vähentää kaavasuunnittelun keinoin mm. osoittamalla uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin riittävän leveät istutettavat vyöhykkeet. Maakuntamuseo tekee keväällä 2024 alueella maastokatselmuksen, jossa se arvioi arkeologisen selvitystarpeen ja informoi kaavoittajaa tuloksista.

Maisemalliset arvot huomioidaan kaavasuunnittelussa sekä vaikutusten arvioinnissa. Uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin on osoitettu leveämmät istutettavan alueen vyöhykkeet sekä

Ympäristölautakunta	§ 16	20.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 36	26.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 46	09.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 123	08.10.2024

säilytettävän/istutettavan puurivin- merkinnät. Kaavamuutoksessa toimitilarakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiden väliin jää puistoalue, jolla on tarkoitus tuoda ilmavuutta rakenteeseen sekä suojata kosteikkoa ja avointa maisemapeltoa.

Tiivistetyt kommentit ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaaselostuksen liitteen olevaan vastineraporttiin.

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien rivitalojen rakentaminen Häijään palvelukeskuksen alueelle. Uutta rivitalorakentamista mahdollistetaan jatkamalla kaava-alueen eteläosassa olevaa Pentinkulmantietä ja osoittamalla tien molemmiin puolin asuinpientalojen korttelialueet. Toisena keskeisenä tavoitteena kaupunki haluaa vastata alueen toimitilarakentamisen tarpeisiin. Häijään keskusta-alueen hyvästä sijainnista johtuen on alueen palvelutarjonta kasvanut ja kehittynyt. Hyvänä ratkaisuna yritystoiminnan tonttialueiden laajentamiseen on nähty keskeisten korttelialueiden 311 ja 309 laajentaminen länteen. Vesiuomaan rajoittuvaa laajennusta voidaan pitää myös maisemallisesti perusteltuna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

**Valmistelija** kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

**Esittelijä** Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää asettaa 5.4.2024 päivätyn Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen kaavaluonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Lisätietoja** kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081



Ympäristölautakunta	§ 16	20.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 36	26.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 46	09.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 123	08.10.2024

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:lta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Asemakaava tuli alun perin vireille nimellä Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos, mutta luonnosvaiheen jälkeen Kairiston alueen asemakaava päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta rakenteen selkeyttämisen vuoksi.

Pirkanmaan pelastuslaitos huomautti lausunnossaan, että rakennusalojen etäisyyksiksi tulisi määritellä vähintään 4 metriä tonttien rajoista ja alueelle tulisi järjestää riittävästi sammutusvettä. Caruna Oy lausui, että uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja puistomuuntamo. Kaava-alueelle pitäisi lisätä ohjeellinen sijainti uudelle puistomuuntamolle.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui, että se näkee positiivisena istutettavien alueiden leveyden sekä määräyksen alueen puu- ja pensasistutuksista, mutta vaikutusten arvioinnissa olisi syytä tarkastella katkeako näkymälinjoja avoimeen peltomaisemaan. Lisäksi pitäisi perustella virkistysalue- merkintää esim. maisemapelto- merkinnän sijaan. Kaavaluonnoksessa melun torjumiseen on esitelty kasvillisuutta sekä toimitilarakennusten sijoittelua, mutta ELY-keskus näkee, että edellä mainittujen toimenpiteiden vaikuttavuutta uudelle asuinalueelle olisi hyvä arvioida meluselvityksellä. ELY-keskus lausuu, että suunnittelualueelle tulee laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. ELY-keskus lausuu myös, että suunnittelualueelle on syytä tehdä luontoselvitys sekä liito-oravaselvitys. ELY-keskus toteaa myös, että asemakaavoitettavan alueen läheisyyteen on osayleiskaavassa esitetty kaupallisten palveluiden aluetta, joka mahdollistaa maakuntakaavan määrittämän kaupan kerrosneliömäärän ylärajan verran kaupallisia palveluita. Näin ollen osana asemakaavan laatimista tulisi esittää yleiskaavasta poikkeamisen perusteet sekä tutkia asemakaavojen mahdollistaman kaupan kerrosneliömäärä. Lisäksi osana kaavatyötä tulee laatia yleiskaavallinen tarkastelu.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti lausunnossaan aiemmin lausutuista huomioista maisemallisesti merkittäviä arvoja kohtaan. Maakuntamuseo painotti, että hankkeen maisemavaikutuksia tulee vähentää kaavasuunnittelun keinoin mm. osoittamalla uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin riittävän leveät istutettavat vyöhykkeet. Maakuntamuseo huomautti myös, että

Ympäristölautakunta	§ 16	20.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 36	26.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 46	09.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 123	08.10.2024

kaavaluonnoksessa toimitilarakennusten korttelialueiden länsiosien laajennukset sijoittuvat osayleiskaavassa merkitylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, johon ei mielellään suositella rakentamista. Kaavaluonnos on tältä osin ristiriidassa osayleiskaavan kanssa ja ratkaisua tulee perustella huolellisemmin kaavaselostuksessa sekä vaikutusten arviointia syventää maiseman osalta.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on määritelty rakennusalojen etäisyydet, osoitettu sijainti puistomuuntamolle ja muutettu kaikki istutettavan alueen osat leveämmiksi sekä kaavamääräys on muutettu näiltä osin i-2- määräykseksi. Lisäksi maisematekijät on otettu kaavassa paremmin huomioon muuttamalla virkistysalue-merkintä maisemapelto- merkintään. Kaavaan on varattu riittävät tilaratkaisut hulevesien hallintaa varten. On katsottu, että nykyinen tieliikennemeluselvytys antaa riittävän tiedon melusta suunnittelualueella eikä nähdä tarvetta uudelle meluselvitykselle vaikutuksiltaan vähäisen kaavahankkeen takia. Suunnittelualueelta tehtiin vuonna 2024 luontoselvitys, josta selviää, että alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja eikä alueella ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä.

Asuinpientalojen korttelialueelle Kairiston alueella on kysyntää, joten alkuperäisestä kaavamuuotosalueesta päätettiin eriyttää eteläosan pientalojen korttelialue sekä peltoalue omaksi kaavakseen, jotta kaavoitus alueella voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin. Eteläpuolen osalta asuinpientalojen korttelialue sijoittuu osayleiskaavassa suurimmalta osin AP-merkinnän alle. Pieni osa rakennusalasta ulottuu osayleiskaavassa merkitylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, mutta suurin osa peltoalueelle osuvasta korttelialueesta on i-2- määräyksen istutusaluetta. Osayleiskaavasta poikkeaminen on suhteessa hyvin pientä, joten ei nähdä tarpeelliseksi tehdä yleiskaavallista tarkastelua tai kaupan mitoituksen tarkastelua uudelta suunnittelualueelta.

Tiivistetyt kommentit ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteen olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaehdotus sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Ympäristölautakunta	§ 16	20.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 36	26.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 46	09.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 123	08.10.2024

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 4.10.2024 päivätyn Kairiston alueen asemakaavan kaavaehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

## Lisätietoja

kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

Ympäristölautakunta	§ 62	14.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 105	20.05.2024
Ympäristölautakunta	§ 78	11.06.2024
Ympäristölautakunta	§ 124	08.10.2024

## A\_099 Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos, ehdotus

YMPLTK 14.05.2024 § 62

Häijään Säästömarketin kaavamuutoksen käynnistämisestä on laadittu sopimus, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.2.2024 § 34 ja jonka johdosta kaavamuutos on tullut vireille. Kaavamuutoksen nimeksi tulee Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos.

Suunnittelualue sijaitsee Häijäessä ja käsittää Säästömarketin tontin sekä vähäisissä määrin sitä ympäröiviä alueita. Säästömarketin tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja (KM-4). Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavaran myyntipinta-alaksi enintään 500 m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 306, puisto-, katu- ja tiealuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,65 ha.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetylle ja/tai maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi suunnittelualueella koskevat yhdysvesijohdon ja tärkeän seutu- tai yhdystien viivamerkinnot.

Mouhijärven oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu enimmäkseen kaupallisten palveluiden alueelle sekä vähäisissä määrin työpaikka-alueelle. Lisäksi suunnittelualueelle kohdistuu ohjeellinen joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve.

Kiinteistöön avatun K-Marketin johdosta yrityksen tavoitteena on korttelin kokonaisrakennusoikeuden korottaminen 4 900 krs-m<sup>2</sup>:stä 5 100 krs-m<sup>2</sup>:iin ja kaavamääräyksessä mainitun korttelin päivittäistavaran myyntipinta-alan korottaminen nykyisestä 500 m<sup>2</sup>:stä 1200 m<sup>2</sup>:iin. Samalla tutkitaan tarkoituksenmukaisemman tontin sisäisen kevyen liikenteen järjestämistä. Tiisalantien ja Kylänraitin risteyskohtaan on suunniteltu kiertoliittymä, mikä on myös tärkeää ottaa huomioon kevyen liikenteen osalta.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Häijään Säästömarketin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Ympäristölautakunta	§ 62	14.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 105	20.05.2024
Ympäristölautakunta	§ 78	11.06.2024
Ympäristölautakunta	§ 124	08.10.2024

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Häijään Säasätömarketin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola puh. 040 506 2520

KHALL 20.05.2024 § 105

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Esittelijä Kaupunginjohtaja

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus merkitsee tiedokseen Häijään Säästömarketin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, puh. 040 506 2520

YMPLTK 11.06.2024 § 78

Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos on kuulutettu vireille viikolla 22 vuonna 2024.

Suunnittelualue sijoittuu Häijään palvelukeskittymään ja käsittää Häijään Säästömarketin tontin sekä vähäisissä määrin ympäröiviä alueita. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 2,65 ha.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 5 100 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavaran myyntipinta-alaa 1 200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on 200 m<sup>2</sup> ja päivittäistavaran myyntipinta-alan 700 m<sup>2</sup>. Tontin sisäiselle kevyelle liikenteelle on osoitettu jk-merkintä, joka

Ympäristölautakunta	§ 62	14.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 105	20.05.2024
Ympäristölautakunta	§ 78	11.06.2024
Ympäristölautakunta	§ 124	08.10.2024

johtaa kiertoliittymäsuunnitelman mukaiselta kevyen liikenteen väylältä suoraa nykyisille pääoville mahdollisimman sujuvasti ja turvallisesti. Lisäksi korttelialueen rajat on tarkistettu kiinteistönrajojen mukaisiksi. Muilta osin merkinnät ja määräykset ovat samat kuin voimassa olevassa kaavassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää asettaa 3.6.2024 päivätyn Häijään Säästömarketin asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola puh. 040 506 2520

YMPLTK 08.10.2024 § 124  
324/10.02.05/2024

Häijään Säästömarketin asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.6.-29.7.2024. Luonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta ja Caruna Oy:lta. Yhtään mielipidettä ei saatu.

Lausuntojen perusteella kaavaselistusta on täydennetty ja KM-4 korttelialueen rakennusoikeus on määritelty uudelleen 4 990 k-m<sup>2</sup>:iin, jotta kaupan rakennusoikeuden määrä jää alle seudullisuuden rajan, mikä on myös osalyeiskaavan mukainen ratkaisu.

Tiivistetyt lausunnot sekä kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselistuksen liitteinä olevaan vastineraporttiin.

Rakennusoikeuden määrästä ja kaupan piha-alueen turvallisuuden parantamisesta käytiin keskustelua kaupan edustajien kanssa.

Ympäristölautakunta	§ 62	14.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 105	20.05.2024
Ympäristölautakunta	§ 78	11.06.2024
Ympäristölautakunta	§ 124	08.10.2024

Heidän näkemyksensä oli, että 4 990 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus olisi heille riittävä, vaikka he eivät vielä ole varsinaisesti päässeet suunnittelemaan kesäpihaa ja kaupan muita mahdollisia muutoksia. Pihajärjestelyjen osalta nähtiin, että helposti tehtävinä ja nopeina muutoksina voitaisiin määrätä pysäköintialueelle kiertosuunta, parantaa suojatieyhteyksiä mahdollisesti hidastein sekä siirtää varasto pois kaupan päädyistä. Muut turvallisuutta parantavat järjestelyt olisi syytä tutkia rakennusluvan yhteydessä myöhemmin ja kevyen liikenteen yhteys olisi silloin hyvä sovittaa suunniteltuun kiertoliittymään.

Osallitumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kaavaehdotus sekä -selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 30.9.2024 päivätyn Häijään Säästömarketin asemakaavan muutosehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, puh. 040 506 2520

**Suunnittelutarvehakemus 24-246-SUU koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle Lehmusranta 790-472-2-101, Pukintie 81**

YMPLTK 08.10.2024 § 125  
646/10.03.00.11/2024

Hakijat:Hakemus:

Lupaa haetaan uuden asuinrakennuksen rakentamiseen, joka on kooltaan 90 k-m<sup>2</sup>.

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa (2014) rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi ja osa kiinteistöstä selvitysalueeksi. Yleiskaavan mukaan alueen toteutusta ohjataan suunnittelutarveratkaisuin.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Lehmusranta 790-472-2-101

Pinta-ala: 0,5294 ha

Sijainti: Sastamalan keskustaajaman länsipuolella Nokkakylässä Liekoveden ranta-alueella.

Osoite: Pukintie 81

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi, jonka rakentamisen toteutusta ohjataan suunnittelutarveratkaisuille. Sastamalan rakennusjärjestyksen mukaan 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.

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



Ympäristölautakunta

§ 125

08.10.2024

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 valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa (2014) rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi ja osa kiinteistöstä selvitysalueeksi.

Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnöillä:

**MT Maatalousalue**

Merkinnällä on osoitettu maatalouteen hyvin soveltuvia alueita. Alueen pelloilla on maisemallista merkitystä, jonka vuoksi ne pyritään säilyttämään avoimina ja viljelykäytössä.

Alueella on sallittua hajarakentaminen sekä maatalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan asunnon tai maatilan talouskeskuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai metsän reunaan niin, ettei yhtenäisiä peltokuvioita pirstota. Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan ja alueen rakennusperinteeseen. Alueen toteutusta ohjataan rakennusluvin tai suunnittelutarveratkaisuin hankkeen luonteesta ja sijainnista riippuen. Kotieläintalouden suuryksikköä ei saa sijoittaa asutuksen tai virkistysalueiden läheisyyteen.

**SELV Selvitysalue**

Merkinnällä osoitetuilla alueilla on lisäselvitystarvetta. Alueilla on kylämaista ja maaseutumaista rakentamista.

Kyläalueiden ja maa- ja metsätalousalueiden rajat eivät ole selkeitä. Alueisiin kohdistuu rakentamispaineita, mutta maankäyttömuoto ei ole tavoitteiden selkiintymättömyyden vuoksi tässä yhteydessä ratkaistavissa. Alueet saattavat sisältää herkkiä maisema-, luonto-, kulttuuriympäristö- ja arkeologisia kohteita. Alueiden käyttö ratkaistaan rakenneosayleiskaavaa tarkemman yleiskaavoituksen ja/tai asemakaavoituksen yhteydessä.

**Tulvavaara-alue**

Merkinnällä on osoitettu kerran sadassa vuodessa tapahtuvan tulvan tulvavaara-alueet, joiden keskivedenkorkeus Rautavedellä on +58,40 m (N60) ja Liekovedellä +58,30 m (N60)

Ympäristölautakunta

§ 125

08.10.2024

Tulva-alueet tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Tulva-alueille ei saa sijoittaa uusia rakennuksia, rakenteita eikä muita toimintoja niin, että tulva aiheuttaa niille merkittävää vahinkoa.

#### Asemakaava

Ei 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.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asuntokäyttöön 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 maatilan talouskeskuksen alueella.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen kuitenkin enintään 7 prosenttia.

#### Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity Kiinteistö Lehmusranta 790-472-2-101, jonka pinta-ala on 0,5294 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Nokkakylän alueella Liekoveden ranta-alueella. Kiinteistölle on rakennettu rakennusluvalla sauna 20 k-m<sup>2</sup> (1997) ja varastorakennus 24k-m<sup>2</sup> (2020). Rakennuslupien myötä kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus. Emätilakiinteistöllä (1960) on rantaviivaa/mitoitusrantaviivaa 1070m. Seitsemällä rakennuspaikalla/km muodostuu 7 teoreettista rantarakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt nyt kolme rantarakennuspaikkaa mukaan lukien nyt käsittelyssä oleva kiinteistö. Kiinteistöllä on myös emätilatarkastelun perusteella rantarakennusoikeus.

Yhdyskuntarakenne:

Ympäristölautakunta

§ 125

08.10.2024

Rakennuspaikka sijaitsee Nokkakylän maaseutualueella 3km etäisyydellä Sastamalan keskustasta. 1 km etäisyydellä on 12 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitettävissä vesiverkoston ja viemäriverkoston. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

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

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 3 km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Tila 790-472-2-101 on vapaa-ajan käytössä tällä hetkellä ja siellä sijaitsee saunamökki ja varastorakennus. Rakennus on tarkoitus rakentaa mahdollisimman kauaksi rannasta, jolloin rakentamisella ei ole suurta vaikutusta näkymään järveltä. Etäisyys rannasta tulisi olemaan vähintään 70m. Olemassa oleva tieyhteys. Osuuskunnan vesi ja viemäri noin 200m etäisyydellä.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros

Valmistelija

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiselle.

**Perustelut:**

Uusi rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavassa Maatalousalueelle, jonka ohjataan suunnittelutarveratkaisulla.

Kiinteistölle on muodostunut rantarakennusoikeus olemassa olevien rakennuslupien kautta.

Asuinrakennus sijoittuu olemassa olevan asuntorakentamisen

Ympäristölautakunta

§ 125

08.10.2024

alueelle. Välittömässä läheisyydessä on 4 asuinrakennusta.

Asuinrakennus on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täyttymisestä.

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;  
Haettu lupa on lainvoimaisen osayleiskaavan määräysten mukainen

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;  
Haettu rakennuslupa sijoittuu alueelle, jolla on vesi- ja viemäriverkko ja olemassa oleva tiestö. Rakennuspaikka sijaitsee vain 3km etäisyydellä Sastamalan keskustan palveluista. Haettu lupa on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja palveluiden läheisyydessä.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;  
Rakennuspaikka sijoittuu jo pitkään asutun alueen reunalle jo nykyisellään vapaa-ajankäytössä olevalle kiinteistölle.  
Rakennuspaikka on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Koska kiinteistö on jo rakentunut ja vesistön suuntaan rannassa on rantavalli, ei hankkeella nähdä olevan huomioitavia vaikutuksia maisema-alueeseen.

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

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 10.10.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.  
Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

Ympäristölautakunta

§ 125

08.10.2024

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 edellyttäen, että kiinteistön on liityttävä vesiverkostoon ja viemäriverkostoon.

Lisätietoja

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

**Poikkeuslupahakemus 24-247-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Kotowalli 790-515-1-108, Halmeentie 114**

YMPLTK 08.10.2024 § 126  
648/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Loma-asunto on rakentunut 2024 ja se on toteutettu omakotitalona ympärivuotisesti asuttavaksi. Kiinteistön omistaja on jo asunut kiinteistöllä.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kotowalli 790-515-1-108

Pinta-ala: 0,3953 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Haapaniemen kylässä Kiimajärven rannalla

Osoite: Halmeentie 114

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Haapaniemen ranta-asemakaavassa tontille osoitetusta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä ei rakennuspaikan osalta ole varsinaisia varauksia. Aluetta koskee yleinen tausta merkintä Maaseutualue. Rakennuspaikka rajautuu Kiimajärveen, joka on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Haapaniemen ranta-asemakaavaan muutoksessa (2003) rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>.

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

8 § Rakennuspaikka ranta-alueella.

Ympäristölautakunta

§ 126

08.10.2024

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 neliömetriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliömetriä alle 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla ja 400 m<sup>2</sup> vähintään 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla. Rajoitus ei koske rakentamista maatalon talouskeskuksen 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 Kotowalli 790-515-1-108, jonka pinta-ala on 0953 ha. Haapaniemen kylässä Kiimajärven rannalla. Rakennuspaikalla on vuonna 2024 rakentunut asuin/vapaa-ajan asunto (95 k-m<sup>2</sup>).

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Haapaniemen kylässä Kiimajärven rannalla Rautaveden rannalla 17km etäisyydellä Sastamalan keskusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 11 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä, joista rantaan rajoittuvia on 7. Suhteessa nyt haettavaan kiinteistöön on Halmeentien loppupäässä 4 vakituiseissa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä, jolloin tieyhteys on käytössä ympäri vuoden. Haapaniemen ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueelle on jo aiemmin myönnetty lupa kahdelle vakituiseen asumiseen.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on lähdekaivo ja lainmukaiset jätevesien käsittelyjärjestelmät. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 17km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Vapaa-ajan asunto on valmistunut 9/2024 ja se on tehty nykyisin voimassa olevien energiamääräysten mukaisesti. Alueella on myös muita vakituisia asuinrakennuksia. Mustat vedet on johdettu umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään sakokaivojen kautta tontille. Tontilla on oma talouskaivo.

Kiinteistön vastarannalle (n. 350 m matkan päähän) on suunnitteilla/tulossa myös kunnan vesijohtoverkosto neljälle kiinteistölle. Sain kuulla asiasta verkostopäällikkö Marko Naskalilta.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros



Ympäristölautakunta

§ 126

08.10.2024

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asuinkäyttöön

**Perustelut:**1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan Haapaniemen ranta-asetakaavassa tontille osoitetusta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Haapaniemen ranta-asetakaavaan muutoksessa (2003) rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>.

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 (0,3953 ha) asumiskäyttöön.

Vapaa-ajan asunto on valmistunut 2024 ja on toteutettu asuinrakennuksen vaatimusten mukaisesti.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on vakituista asutusta. 1km etäisyydellä Rakennuspaikasta on 11 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä, joista rantaan rajoittuvia on 7.

Koska ranta-asemakaava-alueelle on jo aiemmin myönnetty kaksi vakituisen asumisen lupaa, edellyttää maanomistajien tasapuolinen kohtelu luvan myöntämistä.

Suhteessa nyt haettavaan kiinteistöön on Halmeentien loppupäässä 4 vakituksessa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä, jolloin tieyhteys on käytössä ympäri vuoden.

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

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

### 3. Johtopäätökset:

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

Koska ranta-alue, jolle käyttötarkoituksenmuutosta haetaan, on jo asuttua (7 rantaan sijoittuvaa vakituksessa asuinkäytössä olevaa rakennuspaikkaa), poikkeamisen ei voida nähdä vaarantavan alueen maankäyttöä ja aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistön rakentaminen on jo toteutunut, jolloin 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 vakituiseen asuinkäyttöön ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kiinteistö on jo rakentunut.

Ympäristölautakunta

§ 126

08.10.2024

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 10.10.2024.

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](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

**Poikkeuslupahakemus 24-248-POI koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön kiinteistöllä Isosaari 790-422-6-64 Isosaarentie 38**

YMPLTK 08.10.2024 § 127  
649/10.03.00.11/2024

Hakija: ██████████

Hakemus:

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Isosaari 790-422-6-64

Pinta-ala: 2,23 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Kiuralassa Rautaveden itärannalla

Osoite: Isosaarentie 38

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikalle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön. Olemassa olevalla vapaa-ajan asunnolla on rakennuslupa.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

**Maakuntakaava**

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

**Yleiskaava**

Yleiskaavassa rakennuspaikka on loma-asuntoalueella. Yleiskaavassa ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää, eikä rakennusten sijoittumista. Rakentamista tulkitaan osittain rakennusjärjestyksen perusteella.

**Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa.

**Sastamalan rakennusjärjestys**

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

Ympäristölautakunta

§ 127

08.10.2024

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

Loma-asuntokäyttöön 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 neliömetriä.

Ympärivuotiseen vakinaiseen asuntokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliömetriä alle 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla ja 400 m<sup>2</sup> vähintään 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla. Rajoitus ei koske rakentamista maatalon talouskeskuksen 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.

Rakennuspaikka ja

Ympäristölautakunta

§ 127

08.10.2024

rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Isosaari 790-422-6-64, jonka pinta-ala on 2,23ha. Kiinteistö sijaitsee Rautaveden rannassa.

Kiinteistöllä on vuonna 2013 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 127m<sup>2</sup>.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Rautaveden itärannalla Kiuralassa Isosaarella. Kiinteistö on yleisesti liikennöidyn Kiuralantien läheisyydessä. Kiinteistöltä on matkaa Ellivuoreen 2,4km ja Sastamalan keskustaan on matkaa 18km. 1km etäisyydellä kiinteistöstä on kiinteistörekisterin mukaan 20 vakituisen asunnon statuksella olevaa kiinteistöä. Lisäksi Isosaareen on myönnetty useita käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseen asumiseen.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitetty vesijohtoverkkoon ja jätevesille on umpikaivo. Kiinteistön mahdollista liittyä jätevesiverkostoon. Kiinteistöllä on kunnallinen jätehuolto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 18 km:n etäisyydellä Sastamalan keskustaan palveluista. Ellivuoren vapaa-ajan palvelut ovat 2,4km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Rakennus on tehty teknisesti ympärivuotiseen asumiseen ja alueella muut asunnot ovat pääosin vakituisia asuntoja.

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 asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asuinkäyttöön ja edellyttää kiinteistön liittymistä viemäriverkkoon.

**Perustelut:****3. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:**

Lupaa haetaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta.

**4. 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;

5. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.
6. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
7. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai
8. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

**Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä**

Kiinteistö on kooltaan riittävän suuri (2,23ha) asumiskäyttöön.

Kiinteistö, jolle lupaa haetaan, sijoittuu jo pitkään asutulle alueelle. 1km etäisyydellä kiinteistöstä on 20 kiinteistörekisterissä vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Koska Isosaaren osalta yleiskaavan loma-asuntoalueelle on jo aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseen asumiseen, edellyttää maanomistajien tasapuolinen kohtelu luvan myöntämistä.

Loma-asunto on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistölle on hyvät liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ja

Ympäristölautakunta

§ 127

08.10.2024

työpaikka-alueille eivät muodostu pitkiä.

Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

### 3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistön läheisyydessä on jo nykyisellään asuinkäytössä olevia rakennuksia, kiinteistölle on hyvät kulkuyhteydet ja kiinteistöllä on vesijohto ja se on liitettävissä viemäriverkkoon ei rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asumiseen aiheuta huomioitavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Kiuralan aluetta voidaan pitää jo pitkään asuttuna alueena.

Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen 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 julkipanon jälkeen 10.10.2024

### Tiedottaminen:



Ympäristölautakunta

§ 127

08.10.2024

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

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

---

**Maankäytön vuoden 2025 talousarvio ja vuosien 2026-2027 taloussuunnitelma**

YMPLTK 08.10.2024 § 128  
470/02.02.00/2024

Taloussuunnitelman käyttötalousosa ja investointiosa laaditaan kolmivuotiskaudelle 2025 – 2027.

Taloussuunnitelman tulostavoite määritellään siten, että kaupungin talous on tasapainossa.

Toimialojen tehtävänä on valmistella talousarvioesityksensä niin, että hallituksen määrittelemässä talousarvion kokonaiskehyksessä pysytään. Konsernihallinnon toimialan kehys on -9 963 milj. €.

Maankäytön vastuualueelle ei annettu vuodelle 2025 erillistä kehystä vaan Konsernihallinnon budjetointia on valmisteltu yhdessä koko konsernihallinnon kanssa.

Maankäytön vastuualuetta koskeva vuoden 2025 talousarvioesitys on 1,118 milj. Vuoden 2025 talousarvio on kasvanut vuodesta 2024 19 600 €:lla (1,8%).

Maankäytön henkilöstökuluiksi on esitetty 1 066 000€, joka on 3 600€ enemmän suhteessa vuoden 2024 henkilöstökuluihin. Tämä korotus syntyy arvioiduista yleisistä palkan korotuksista.

Maankäytön toimintatuottojen on arvioitu hieman kasvavan vuonna 2025. Toimintatuotoiksi on arvioitu 479 000€, jossa on kasvua edelliseen vuoteen 29 000€.

Palveluiden ostoihin on budjetoitu 454 000€, joka on 67 000€ vuoden 2024 talousarviota suurempi. Palveluiden ostoista kaupungin sisäisten hallintopalveluiden laskutus on 171 000€ ja tietohallinnon ja ohjelmistojen kustannus on 178 000€. Tietohallinnon ja ohjelmistopalveluiden kustannusten kasvulla on merkittävä vaikutus talousarvion laadinnassa. Ulkopuolisia asiantuntijapalveluiden hankkimiseen on budjetoitu 26 700€. Tämä menoerä koostuu lähinnä kaavoituksessa tarvittavista luontoselvityksistä ja arkeologisista selvityksistä.

Suunnitelmakaudella painopisteet.

Sastamalan alueella on kaavoitus- tai lupakäsittelyssä viisi isoa uusiutuvan energian tuotantoaluetta, näiden luvituksessa olevien alueiden lisäksi vireillä on myös uusia isoja aurinkovoimahankkeita. Kaava- lupaprosessissa olevien hankkeiden investoinnit Sastamalaan olisivat toteutuessaan yhteensä 230 milj.€. Toteutuessaan hankkeilla on merkittäviä vaikutuksia talouteen ja

Ympäristölautakunta

§ 128

08.10.2024

kaupungin hiilijalanjälkeen. Vuonna 2025 uusiutuvan energian hankkeet ovat maankäytön yksi tärkeä painopistealue.

Vuonna 2025 astuu voimaan uusi rakennuslaki, joka tuo toimintaan muutoksia ja lisää töitä vuonna 2025 rakennusvalvonnan toiminnan muuttuessa. Hallitusohjelmassa on päätetty käynnistää myös rakennusvalvontauudistuksen, jonka työryhmä aloittanut toimintansa syyskuussa 2024. "Uudistuksen tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoimessa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnot". Käytännössä tämä tarkoittaa rakennusvalvonnan järjestämistä suuremmissa yksiköissä. Sastamalan kaupunki pyrkii olemaan aktiivinen tässä muutoksessa ja sen tavoitteena on löytää yhteistyökumppaneita läntiseltä Pirkanmaalta laajemman rakennusvalvontayksikön luomiseksi.

Kiinteistörekisteri/veroselvitystä jatketaan, kun uuden rakennuslain muutokset kiinteistöveroon selkiytyvät.

Asuntorakentaminen on Suomessa edelleen vähäistä ja rakentamisen vilkastumista odotetaan vasta vuoden 2025 lopulla. Tämä näkyy rakennuslupien määrässä ja tonttien kysynnässä.

Mittaustoimen osalta on yhteistyötä lisätty Sastamalan veden kanssa verkostojen toteutustavan uudistamisen yhteydessä. Sastamalan vesi on varannut meillä oppisopimuskoulutuksella valmistuneen henkilön työpanoksesta 1/2. Mittaustoimen henkilöstökulut eivät nouse, kun aiemmin mittaustoimessa käytettyjä määräaikaista työntekijöitä ei palkata. Mittaustoimessa/ maankäytössä selvitetään dronekaluston hankintaa pohjakartan laatimisen ja maankäytössä tarvittavien ilmakehäväestöjen tarpeisiin. Mahdollinen hankinta ja toiminnan aloitus ajoittuisi vuodelle 2026.

Maankäytön organisaatio on saatu viime vuosina vastaamaan toiminnalle asetettuja tavoitteita ja avoimiin virkoihin ja toimiin on onnistuttu rekrytoimaan osaavat asiantuntijat. Vuoden 2025 aikana ei ole tiedossa henkilöstöön lityviä muutoksia.

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi maankäytön vastualueen talousarvion 2025 ja taloussuunnitelman 2026-2027 oheismateriaalin mukaisena. Lautakunta antaa maankäyttöjohtajalle valtuudet tehdä tarvittavia muutoksia talousarvioon ennen hallituksen käsittelyä.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristölautakunta

§ 128

08.10.2024

Lisätietoja

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

Oheismateriaali

Maankäyttö talousarvio yhteenveto alayksiköittäin 2025  
Maankäyttö tavoitteet, tunnusluvut ja talousarvio 2025

Ympäristölautakunta

§ 129

08.10.2024

**Ilmoitusasiat**

YMPLTK 08.10.2024 § 129

Maankäytön talousarvion nettotoimintakate 31.8.2024

	Ta 2024	Ta- muutokset	Toteutuma 31.8	Tot %
Maankäyttö	- 1 075 900		- 738 803	68,7

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 26.9.2024 diaarinro 1936/2024: Suunnittelutarveratkaisua ja rakennuslupaa koskevat valitukset

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 26.9.2024 diaarinro 1937/2024: Rakennuskiellon määräämistä koskeva valitus

Valmisteluvastuu

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi saaduiksi.

**Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Lisätietoja

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 6372321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

**Viranhaltijapäätökset**

YMPLTK 08.10.2024 § 130

Kaupungingeodeetti:

- 27/2024 Omakotitontin Vehmaa 5.2 varaaminen ja myynti

Maankäyttöjohtaja:

- 8/2024 Arkeologinen tarkkuusinventointi Sastamalassa Keikyän risteysalueen asemakaava-alueella

Johtavan rakennustarkastajan ilmoitukset myönnettyistä luvista  
11.9.2024, 25.9.2024 ja 2.10.2024

Valmisteluvastuu

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Viranhaltijapäätökset merkitään tiedoksi saaduiksi.

**Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Lisätietoja

kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi 050 330 1441, johtava  
rakennustarkastaja Pauli Mikkola 040 665 7982, maankäyttöjohtaja  
Ilmari Mattila, puh. 040 6372321, sähköposti:  
etunimi.sukunimi@sastamala.fi

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 113, § 114, § 115, § 119, § 120, § 121, § 122, § 123, § 124, § 128, § 129, § 130**

### **Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118****Oikaisuvaatimusohje**

(kuntalain mukainen oikaisuvaatimus)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus tehdään asianomaiselle toimielimelle.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Tiedoksisaanti**

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon ([www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi)). Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen suostumuksella katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

**Oikaisuvaatimuksen sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on asianomaiselle toimielimelle, on ilmoitettava

- asianomainen toimielin, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan
- päätöksen tehnyt viranomainen (viranhaltija tai toimielin) sekä päätöksen päivämäärä ja



pykälä tai diaarinumero

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja millaista oikaisua siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite
- jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot

### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon virka-ajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös sähköpostilla tai telekopiona lähettäjän omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Sastamalan ympäristölautakunta

Käyntiosoite: Tampereentie 5

Postiosoite: PL 23 38201 SASTAMALA

Sähköpostiosoite: [sastamala@sastamala.fi](mailto:sastamala@sastamala.fi)

### **Oikaisuvaatimuksen käsittelyn maksullisuus**

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 125, § 126, § 127****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija sekä sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen antopäivä on merkitty päätökseen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna  
Puhelin: 029 56 42210 (asiakaspalvelu), tietoliikennekatkon sattuessa 050 407 3429 (lisämaksuton)  
Faksi: 029 56 42269  
Sähköposti: [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)  
Puhelinvaihte: 029 56 42200

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjotettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Valituksen toimittaminen**

Valituksen voi toimittaa myös sähköisesti. Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä riippumatta siitä toimitetaanko valitus postitse vai sähköisesti.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [www.oikeus.fi](http://www.oikeus.fi).

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sastamalan kaupungin kirjaamosta:  
Sastamalan kaupunki  
Käyntiosoite: Tampereentie 5  
Postiosoite: PL 23 38201 Sastamala

Sähköpostiosoite: [sastamala@sastamala.fi](mailto:sastamala@sastamala.fi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.