



Hämeenkyrön kunta  
Härkikuja 7  
39100 HÄMEENKYRÖ

Viite: Lausuntopyyntöne 20.3.2025

**Poikkeaminen, Kossannokka 108-407-2-82, Mettisentie 530, vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi, Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyys, Hämeenkyrö**

Hämeenkyrön kunta on pyytänyt Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa otsikon mukaisesta poikkeamislupahakemuksesta. Poikkeamislupahakemus koskee kahta vierekkäistä kiinteistöä 108-407-2-82 ja 108-407-2-25. Pirkanmaan ELY-keskus on tutustunut saatavilla olevaan materiaaliin ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavoitus

Kohdealue on Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n aluetta. Maakuntakaavan merkintöjen mukaan alue on maaseutualue, Natura 2000 -verkostoon kuuluva aluetta sekä luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta.

Maakuntakaavassa kohde sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman läheisyyteen. ELY-keskus katsoo, että poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole vaikutuksia maisema-alueeseen, mikäli rakentamisen määrä jo rakentuneella kiinteistöllä pysyy nykyisellään.

Kohdealueella on voimassa Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040, joka on oikeusvaikutteinen esitettyjen kehittämissuunnitelmien osalta, ja jossa linjataan kunnan maankäytön tulevia suuntia ja painopisteitä hyvin suurimittakaavaisella tasolla.

Alueella on Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaava, joka on hyväksytty 2024. Kaava ei ole lainvoimainen siitä jätettyjen valitusten johdosta. Osayleiskaavassa kohdekiinteistö 108-407-2-82 on loma-asuntoalue RA-3, jota koskevat yleiskaavassa seuraavat määräykset:

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon lisäksi erillisen saunarakennuksen ja yhden muun talousrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Rakentamisen määrä ei saa ylittää 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>, rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Vierasmajalla tarkoitetaan rakennusta, joka liittyy toiminnallisesti loma-asuntoon ja sillä halutaan tukea useamman sukupolven loma-asumista. Vierasmaja on talousrakennus, jolla ei tarkoiteta toisen loma-asuinrakennuksen rakentamista rakennuspaikalle. Vierasmaja tulee rakentaa päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin ja pääasiassa käyttää samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää kuin päärakennus, eikä sitä saa lohkoa eri kiinteistöksi. Lomarakennuksen voi toteuttaa 1½-kerroksisena, muut rakennukset saavat olla enintään 1-kerroksisia. Olemassa olevia rakennuksia saa korjata, kunnostaa ja ylläpitää rakennusoikeuden estämättä. Ranta-alueella loma-asunnon muutos vakinaiseksi asunnoksi vaatii aina rakennusluvan lisäksi poikkeamispäätöstä, jonka yhteydessä tutkitaan rakennuspaikan soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen, sen vaikutukset ympäristöön ja kunnalle tuleviin velvoitteisiin, yhdyskuntarakenteen kehittymiseen sekä palvelujen saatavuuteen. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinpaikaksi edellyttää lisäksi rakennuspaikan pinta-alaksi vähintään 4000 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn jätevesijärjestelmään, voi rakennuspaikan pinta-ala olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö 108-407-2-25 on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M-1, jota koskevat seuraavat määräykset:

Alueella sallitaan vain kasvihuone- ja marjanviljelyyn, kauppapuutarhoihin, maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen ml. eläinsuojien rakentaminen huomioiden kuitenkin tämän osayleiskaavan yleismääräykset rakennusten vähimmäisetäisyyksistä rantaviivasta. Alueella sallitaan uusiutuviin energiaratkaisuihin liittyvä rakentaminen. Laajat aurinkoenergia tai vastaavat uusiutuvien energiaratkaisujen hankkeet voivat edellyttää yksityiskohtaisempaa yleiskaavoitusta tai asemakaavoitusta tai muutoksia voimassa oleviin kaavoihin riippuen laitoksen mittaluokasta, sijoittumisesta ja/tai vaikutuksista sekä liittymisestä sähköverkkoon.

Kohdealue sijoittuu kokonaisuudessaan Matalusjoen ranta-alueelle, jota yleiskaavassa koskevat kaavamääräykset:

Merkinnällä on osoitettu Matalusjoen ranta-alue, jonka rakentamishankkeita ja maaperän muokkausta koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, ettei kiviainesta, lietettä, pölyä, käymäläjätettä tai kemikaaleja pääse leviämään ympäristöön ja vesistöön. Toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida kunnan

ympäristönsuojelumääräykset. Vesien luonnollista virtaamaa ei saa estää puroja tai jokea patoamalla. Mitään rakentamista ei sallita 15 metriä lähempänä rantaviivaa. Rakentamishankkeista, jotka eivät vaadi viranomaisen lupaa, tulee tehdä luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n mukainen Natura-ilmoitus ELY-keskukseen. Rakentamisen lupamenettelyiden yhteydessä tulee arvioida vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteisiin (Natura-tarveharkinta tai laatia tarvittaessa Natura-arviointi). Alueella ei ole tutkittu rantarakentamisen edellytyksiä, alue on mukana kuivanmaan mitoituksessa. Jätevedet tulee kerätä umpisäiliöön.

Eteläinen rakennuspaikan osa on Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa aluetta, jota koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Merkinnällä on osoitettu Sarkkijärven, Pinsiön-Matalusjoen sekä Huutisuo-Sasin Natura 2000 -alueet. Luonnonsuojelulailla toteutetut alueet on merkitty SL-merkinnällä. Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain (LSL 9/2023) 35 ja 39 §:ssä.

Rakennuspaikan läpi kulkee yleiskaavassa ohjeellinen ekologinen yhteys, jota koskee yleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:

Paikalliset ekologiset yhteydet muodostuvat tavanomaisen metsätalouden piirissä olevista metsäalueista ja niihin voi kuulua myös rakennettujen alueiden reunapuustoa, puistoa, joutomaita joki- tai puronvarsia. Ekologiset käytävät kytkevät luonnon arvoalueet toisiinsa eli olennaista on ekologisten käytävien muodostama verkosto, joka yhdistää toisiinsa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä ydinalueita, esim. luonnonsuojelualueita ja laajoja metsäalueita, ja joita pitkin esim. eläimet, mutta myös kasvit voivat siirtyä alueelta toiselle.

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista asemakaavaa.

#### Poikkeamisluvan edellytykset

Lupaharkinnan yhteydessä tulee arvioida RakL 57§:n mukaisten poikkeamisen edellytysten täyttyminen. RakL 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle määräävät muun muassa, ettei poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tarkasteltu käyttötarkoituksen muuttamiseen soveltuvia alueita. Poikkeamisen kohteena olevat kiinteistöt ei sijoitu Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan liitteen 6e mukaisella 5 km saavutettavuusvyöhykkeelle Mahnalan ympäristökoululta. Näin ollen palveluiden saavutettavuuden kannalta käyttötarkoituksen muutosta ei voida puoltaa.

Vakiintuneen oikeuskäytänteeseen mukaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaaville maanomistajille. Poikkeamismenettelyssä tulee vaikutukset arvioida myös tästä näkökulmasta.

Hakemusasiakirjojen mukaan kiinteistö liitetään käyttöveden osalta alueella toimivaan vesiosuuskuntaan. Hakemuksen mukaan rakennuksia ei kytketä keskitettyyn jätevesijärjestelmään, jolloin osayleiskaavamääräyksen perusteella käyttötarkoituksen muutos vakinaiseksi asunnoksi vaatii rakennuspaikalta vähintään 4000 m<sup>2</sup> pinta-alan. Yleiskaavassa rakentamiseen varattu alue osoitetaan ainoastaan jo rakentuneen lomarakennuspaikan rakennuspaikan laajuudessa. Hakemuksen mukaan rakennuspaikka laajenee yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle, mikä ei ole kuitenkaan vireillä olevan yleiskaavan tavoite muutoshenkällä Matalusjoen rannalla. Poikkeamisharkinnassa tulee kiinnittää huomioita yleiskaavan maankäyttötavoitteeseen, eikä poikkeamispäätöksillä tule vaikeuttaa vireillä olevan yleiskaavan toteuttamista.

#### Luontoarvot

Rakennuspaikka rajautuu Pinsiön-Matalusjoen Natura 2000 -alueeseen. Rakennuslupahakemuksen mukaan rakennuspaikalle ei rakenneta uudisrakennuksia, ja rakennuspaikan luonnonympäristö pysyy nykyisellään. Rakennuslupahakemuksen mukaan kiinteistö liitetään vesiosuuskuntaan ja jätevedet johdetaan kiinteistölle asennettaviin umpisäiliöihin.

ELY-keskus toteaa, että umpisäiliöiden asennus vaatii maaperän kaivamista, mistä voi syntyä kiintoainepitoisia hulevesiä. Rakennusluvan määräyksissä on varmistettava, että rakentamisesta ei pääse johtumaan kiintoainepitoisia hulevesiä Pinsiön-Matalusjokeen. Umpisäiliö suositellaan sijoitettavan mahdollisimman etäälle Pinsiön-Matalusjoesta. Kiintoainepitoisten hulevesien ehkäisemiseksi umpisäiliöiden asennus on tehtävä mahdollisimman vähävetiseen aikaan. Mikäli kiintoainepitoisia hulevesiä pääsee syntymään, tulee ne imeyttää maaperään tai johtaa pois päin Pinsiön-Matalusjoesta. Umpisäiliö on suositeltavaa varustaa ylivuotohälyttimellä.

Pinsiön-Matalusjoen uoman varjostus tulisi säilyä nykyisellään. Rantavyöhyke tulisi säilyttää puustoisena noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

#### Lisätiedot

Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueen rakennetun ympäristön yksikössä. Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Olli Järveläinen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

JAKELU

Hämeenkyrön kunta

TIEDOKSI

MN

Tämä asiakirja PIRELY/3105/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/3105/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Järveläinen Olli 23.04.2025 14:04

Ratkaisija Hoffren Esa 23.04.2025 14:08