



Vastaanottaja

Hämeenkyrön elinympäristölautakunnan lupajaosto

Muutoksenhaunallinen päätös

Hämeenkyrön elinympäristölautakunnan lupajaosto 21.02.2023 § 8

Valittaja

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - poikkeamishakemus liitteineen ja piirustuksineen
 - selvitys kuulemisesta ja pyydetyt lausunnot
 - karttaselvitys rakennuspaikan ympäristön poikkeuslupatilanteesta, mikäli sellainen on tehty
 - mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös
 - kaavakartta tai ote siitä mittakaavatielineen
 - kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - tieto siitä, milloin kaava on vahvistettu
 - mahdollinen oikaisuvaatimus ja muut mahdollisessa oikaisuvaatimusvaiheessa kertyneet asiakirjat
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat siltä osin kuin ne eivät jo ole valituksen liitteinä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 2.5.2023**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Asiaa hallinto-oikeudessa hoitaa hallinto-oikeuden esittelijä Juho Kalliokoski.

Julian Kettunen
lainkäyttösihteeri

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Lähettäjä: Arffman Riina (ELY) <riina.arffman@ely-keskus.fi>
Lähetetty: maanantai 27. maaliskuuta 2023 11.49
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: ELY-keskuksen valitus, Hämeenkyrön kunnan elinympäristölautakunnan lupajaoston päätös 21.2.2023 § 8
Liitteet: valitus poikkeaminen karhunkeidas.pdf; liitteet karhunkeidas.zip

Pirkanmaan ELY-keskus lähettää ohessa valituksen Hämeenkyrön kunnan elinympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 21.2.2023 § 8.

Ystävällisin terveisin

Riina Arffman
Lakimies
riina.arffman@ely-keskus.fi
0295 036 380, vaihde 0295 038 000

Luontoyksikkö
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Yliopistonkatu 38, PL 297, 33101 Tampere
www.ely-keskus.fi/pirkanmaa
ELY-keskukseen voit toimittaa asiakirjat turvallisesti verkossa
[Sähköiset asiointilomakkeet ja niiden käyttöohjeet](#)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.



Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

ASIA Valitus

VALITTAJA Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Ympäristö ja luonnonvarat
kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi

PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN

Hämeenkyrön kunnan elinympäristölautakunnan lupajaoston päätös
21.2.2023 § 8

Poikkeaminen; Karhunkeidas, 108-415-4-123

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSISAANTI

Päätös on annettu julkipanon jälkeen 24.2.2023. Muutoksenhakuaika päättyy 27.3.2023.

ELY-KESKUKSEN VALITUSOIKEUS

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Hämeenkyrön kulttuurimaisema). Asia kuuluu siten ELY-keskuksen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 18 §:n mukaisen valvontatehtävän piiriin.

VAATIMUS ELY-keskus vaatii, että päätös kumotaan ja hakemus hylätään.

VAATIMUKSEN PERUSTELUT

Asian tausta

Poikkeamista on haettu vakituiseen asumiseen tarkoitetun asuintalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamista on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

Rakennuspaikalle haetaan max. 1 1/2 kerroksisen erillispientalon rakennusoikeutta 180 kem² sekä talousrakennus, uusi autokatos/varasto 19 kem². Olemassa oleva sauna 25 kem² säilytetään. Rakennusoikeutta yhteensä 224. Vanha loma-asunto puretaan. Rakennuspaikka, pinta-alaltaan 2825 m², on Mahnalanselän ranta-alueella. Kiinteistöllä on rantaviivaa n. 105 m. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla

27.3.2023

sijaitsevat loma-asunto 55 kem², rakennettu 1939 ja sauna 25 kem², rakennettu 1991. Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty nyt n. 80 kem². Kiinteistö on liittynyt kunnan vesijohtoverkkoon. Alueella ei ole viemäriä. Rakennuspaikalla on liittymä yksityistiehen.

Alueella on vireillä Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä kesällä 2022. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä RA-1, loma-asuntoalue. Kaavalla on tarkoitus määritellä, että max. 5 km etäisyydellä koulusta on mahdollista muuttaa loma-asuntoja vakituisiksi asunnoiksi.

Lupajaosto on perustellut poikkeamista seuraavasti:

Suunniteltu asuinrakennus on sijoitettu kallioisena nousevan ranta-alueen lakialueelle, varsinkin järvenselän suuntaan näkyvälle paikalle. Myös olemassa oleva vanha loma-asunto on ollut sijoitettuna samoin. Uudisrakennus joskin hieman kauemmas rannasta. Uudisrakennus ei kuitenkaan vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen säilymistä, joten hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa. Rakennuspaikka sijoittuu Mahnalanselän rannalle, yleiskaavattomalle alueelle, jossa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka täyttää rakennusjärjestyksen 2000 m² kokovaatimuksen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Suunniteltu rakentaminen poikkeaa rakennusjärjestyksessä esitetystä etäisyysvaatimuksesta (20 metriä) siten, että asuinrakennuksen kattorakenteet ja avoin terassiosuus on 15 metriä rantaviivasta ja rakennuksen vaippa n. 20 metriä rannasta. Vanha rantasauna jää suunnitelmissa sijoilleen, 5–7 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys naapurirajoihin. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa vireillä olevalle osayleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee ranta-alueella, jossa on rakentunut vanhoja loma-asuntoja sekä asuntoja. Hakemuksella haetaan lisää rakennusoikeutta, joka kuitenkin on pienempi kuin rakennusjärjestyksen max.10 % tontin pinta-alasta tai 120+30 yhteensä 150 kem². Tontin pinta-ala 2825 m² ja rakennusoikeutta haetaan yhteensä 224 kem², joka on 8 % ja ylittää 74 neliötä lomarakennuspaikkojen rakennusoikeiden. Rakennuspaikka liittyy ja täydentää kylärakennetta ja vastaavan kokoluokan ylityksiin on myös muualla kunnassa myönnytty. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta poikkeaminen tulee sallia vastaavassa asemassa olevissa tapauksissa. Tulee myös huomioida, että jos vastaavia tapauksia on enemmän, saattaa seurata, että rakentaminen johtaa rakentamisen määrän kasvuun rannalla. Ja sitä myötä tilanteeseen, jossa kaavan toteuttaminen muuttuu. Todennäköistä on, että alueen loma-asutus myös jatkossa pysyy ja lupa ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai sen toteuttamiselle tai muulle maankäytön järjestämiselle. Poikkeaminen saattaa johtaa kehitykseen, jonka myötä vakituinen asuminen lähialueen rannoilla lisääntyy. Tällä olisi vaikutuksia mm. loma-asumisen olosuhteisiin ja kunnan tuottamien palvelujen kysyntään haja-asutusalueella. Vaikutukset eivät kuitenkaan olisi merkittävästi haitallisia.

27.3.2023

Erityiseksi syyksi voidaan lupajaoston mukaan hyväksyä rakennuspaikan liittyminen kylärakenteeseen ja kiinteistön tarpeeksi suuri koko, joka on yli 2000 neliometriä. Syyksi hyväksytään myös vanha rakennuspaikka, jolla uudisrakentaminen sijoitetaan kauemmas rantaviivasta kuin nykyinen rakentaminen.

Koska hankkeessa muodostuu uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka loma-asutuksen keskelle, sovelletaan myös MRL 16 §:ää (Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.), joten myönteisen päätöksen tulee täyttää myös MRL 137 §:n ehdot.

Kiinteistö liitetään kunnan vesijohtoverkkoon. Alueella ei ole viemäriä. Kiinteistön jätevedet johdetaan umpikaivoon naapurikiinteistölle, josta olemassa sopimus. Harmaille vesille tulee rakentaa oma järjestelmä. Jätevesisuunnitelma tulee esittää ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisessa tulee noudattaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Rakennuspaikalle on kaikkina vuodenaikoina raskaan- ja pelastusliikenteen kestävä tieyhteys. Kiinteistö sijaitsee 3,5 km etäisyydellä Mahnalan Ympäristökoululta ja matkaa on Sasin päiväkotiin 5 km. Kirkonkylällä on kaupalliset ja yleiset palvelut, matkaa on n. 11 km. Lähin linja-autopysäkki on n. 6,5 km:n päässä Vaasantien varrella. Käytännössä palvelujen saavuttaminen edellyttää henkilöauton käyttämistä. Koulukuljetus tällä hetkellä n. kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Palvelujen saatavuus on tyydyttävä.

Lupajaosto on hyväksynyt hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

Vanha loma-asunto tulee purkaa uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksen ja tontinkäytön suunnittelussa rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sen sopeutumiseen maisemaan ja naapuritiloihin.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja istuttaa poistettujen lukumäärä havupuita tontille. Rantapuuston käsittelyssä vain harventaminen on sallittua. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys naapurirajoihin.

Jätevesisuunnitelma tulee esittää ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön 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.

27.3.2023

Puheena oleva rakennuspaikka on vireillä olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asumiseen. Yleiskaavaehdotuksen mukaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinpaikaksi edellyttää muiden vaatimusten lisäksi rakennuspaikan pinta-alaksi vähintään 4000 m². Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn jätevesijärjestelmään, voi rakennuspaikan pinta-ala olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m².

Valituksenalaisen rakennuspaikan pinta-ala on 2825 m². Alueella ei ole viemäriä, vaan kiinteistön jätevedet johdetaan umpikaivon naapurikiinteistölle. Rakennuspaikka on siis vireillä olevassa yleiskaavassa arvioitu loma-asumiseen soveltuvaksi, eikä se täytä kaavaehdotuksessa esitettyjä vaatimuksia käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseen asumiseen.

Vakituinen asuminen edellyttää loma-asutusta laajempaa maankäytön suunnittelua muun muassa yhdyskuntarakenteen ja palveluiden saavutettavuuden vuoksi. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta seuraa, että kaupungin tulisi myöntää vastaava poikkeus myös muille alueen maanomistajille. Tämä voi johtaa pysyvän asumisen hallitsemattomaan lisääntymiseen alueella. Poikkeamisesta mahdollisesti seuraava tämänkaltainen kehitys valituksenalaisen päätöksen perusteluissa todettu. Perusteluissa on myös tuotu esille, että palveluiden saavutettavuus alueella on ainoastaan tyydyttävä. Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, jolla tarve rakentamisen suunnitelmalliseen ohjaukseen on korostunut. Poikkeaminen on myönnetty vastoin vireillä olevan yleiskaavan maankäyttötavoitteita, ja se on suoraan ristiriidassa kaavaehdotuksessa vakitukselle asumiselle esitettyjen vaatimusten kanssa. ELY-keskus katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle on näissä olosuhteissa ilmeinen. Poikkeamista ei siten olisi tullut myöntää.

Lisätiedot

Lisätietoja antaa tarvittaessa lakimies Riina Arffman,
riina.arffman@ely-keskus.fi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt lakimies Riina Arffman ja ratkaissut ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen johtaja Mari Rajala. Merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Liitteet

Valituksenalainen päätös liitteineen

27.3.2023

Tämä asiakirja PIRELY/2845/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/2845/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Arffman Riina 27.03.2023 10:27

Ratkaisija Rajala Mari 27.03.2023 10:36

§ 8

Poikkeaminen; Karhunkeidas, 108-415-4-123

HMKDno-2022-498

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@hameenkyro.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 Asemapiirros.pdf

2 Ympäristökartta.pdf

Rakennuspaikka:

Hämeenkyrö (108), Lemmakkala (415), tila 4:123 Karhunkeidas, rekisteröity 14.10.2022

Osoite: Pikkuniituntie 50 - 54

Koordinaatit: 23517034, 6827778

Rakennuspaikka, pinta-alaltaan 2825 m², on Mahnalanselän ranta-alueella.

Kiinteistöllä on rantaviivaa n. 105 m. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsevat loma-asunto 55 kem², rakennettu 1939 ja sauna 25 kem², rakennettu 1991. Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty nyt n.80 kem². Kiinteistö on liittynyt kunnan vesijohtoverkkoon. Alueella ei ole viemäriä. Rakennuspaikalla on liittymä yksityistiehen.

Hakemuksen syy:

Haetaan lupaa vakituiseen asumiseen tarkoitetun asuintalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi.

Rakennuspaikalle haetaan max. 1 1/2 kerroksisen erillispientalon rakennusoikeutta 180 kem² sekä talousrakennus, uusi autokatos/varasto 19 kem². Olemassa oleva sauna 25 kem² säilytetään. Rakennusoikeutta yhteensä 224. Vanha loma-asunto puretaan.

Rakentamisrajoitus, mistä poiketaan:

Rakennusjärjestys edellyttää poikkeamista. 29 § ... *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 (MRL 171 §).*

Poikkeaminen MRL 72 §:stä. Uudisrakennuksen, vakituisen asunnon rakentaminen edellyttää rakennuslupaa. *Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1 §).*

Hakijan perustelut:

Hakijan perustelut on esitetty oheismateriaalina (pv.26.12.2022), josta kootusti maankäyttöön liittyvät ovat:

Haettu rakennusoikeus on 7 % koko tontin 2825m² pinta-alasta (vesijättömaan lunastuksen jälkeinen vahvistettu pinta-ala). Rantaviivaa kiinteistöllämme on noin 105 metriä

Asuinrakennus on 1,5 kerroksinen harjakattoinen hirrestä rakennettu talo, joka sopii hillityllä tyylillään hyvin järvi- ja kansallismaisemaan. Uudisrakennus sijoittuu kauemmas rantaviivasta kuin purettava vanha lomarakennus. Täten maisemat myös järveltä katsottaessa säilyy mahdollisimman alkuperäisenä, todennäköisesti jopa parempana kuin nykyhetkellä. Rakennuksen väri tulee olemaan joko kuvissa näkyvä tummanruskea tai vaihtoehtoisesti vaaleampi luonnollisen puun väri. Hillityn väriytyksen ansiosta rakennus sulautuu hienosti ympäristöönsä.

Tarkoitus on kaataa tontilta 12-14 kpl mäntyjä. Tarkoitus on jättää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Talojen väliin jää vielä noin 14-16kpl mäntyjä (sekä muuta puustoa), jotka takaavat yksityisyyden sekä luonnonmukaisuuden. Tulemme myös istuttamaan uusia mäntyjä kiinteistöllemme kaadettavien tilalle sekä istuttamaan puustoa/pensaita tonttiemme väliin lisäämään kaikkien tonttinaapurien yksityisyyttä. Etäisyys naapurikiinteistöjen asuinrakennuksiin on n. 16-17 metriä suunnitelluista uudisrakennuksista.

Kiinteistö sijaitsee 3,5 km etäisyydellä Mahnalan Ympäristökoululta ja alueelta on koulukuljetus. Kiinteistöltä on matkaa Sasin päiväkotiin 5 km. Läheisyydessä sijaitsee kuusi vakituisesti asuttua kiinteistöä.

Kiinteistön jätevedet johdetaan umpikaivoon naapurikiinteistölle, josta sopimus. Harmaille vesille tullaan rakentamaan oma järjestelmä. Rakennuspaikalla on liittymä Pikkuniituntiehen, joka mahdollistaa niin rakennus kuin hälytysajoneuvojen saapumisen.

Lausunnot:

- Hakija on kuullut lupapisteen kautta naapurikiinteistöt 108-415-4-44 ja 108-415-4-47, joilla ei huomautettavaa hankkeeseen.
- Hakija on kuullut lupapisteen kautta naapurikiinteistön 108-415-4-45 omistajan, jolta huomautuksia tuli seuraavasti:” Rakennusten pinta-alat ovat huomattavan suuria aiempaan tontilla olevaan mökkiin verraten, sekä verraten yleisesti rantaan rakennettuja rakennuksia Mahnalanselällä. Rakennusten vaikutus maisemaan, kun tontilla ei ole puustoa järvelle päin? Kokonsa vuoksi rakennukset sijoitellaan tontille niin, että se aiheuttaa myös ainoan vanhemman puuston kaatamisen tontin toiselta reunalta. Suunnitelmasta ei suoraa käy ilmi onko kesämökki tarkoitus korvata vakituisesti asuttavalla asunnolla?”
- Hakija on kuullut lupapisteen kautta naapurikiinteistön 108-415-4-45 omistajan, joka huomauttaa että rakennuksen koko vaikuttaa suurelta tontin kokoon/ rantaviivaan nähden. Rakennuksen sijoittelu pakottaa kaatamaan tontilta vanhemman puuston.
- Kunta on kuullut kirjeitse kiinteistö 108-415-4-45 omistajan, postitettiin 18.3.2021; huomautuksia ei saapunut.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (tullut voimaan 8.6.2017):

- Maaseutualue. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä

- Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnalliseksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). Niitä koskee suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yleiskaavat:

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (lainv. 9.2.2016):

Valtakunnallisesti- tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue; Alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen sekä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Alueella on vireillä Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä kesällä 2022. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu RA-1, loma-asuntoalue. Kaavalla on tarkoitus määritellä, että max. 5 km etäisyydellä koulusta on mahdollista muuttaa loma-asuntoja vakituisiksi asunnoiksi. Kaavaehdotuksesta saapuneiden muistutusten käsittely on kesken kunnassa. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, Hämeenkyrön kulttuurimaisema.

Rakennusjärjestys:

Kohdassa Rakentaminen ranta-alueelle 29 § Lupajärjestelmä: 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 (MRL 171 §). Tämän vakinaisen asunnon rakennuspaikan minimikoko tulee olla vähintään 2000 m² ellei kaavassa toisin osoiteta.

30 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja rantapuuston käsittelyssä vain harventaminen on sallittua. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen vähimmäisetäisyydenkeskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta tai ranta-alueelle laaditusta MRL 72§ mukaisesta kaavasta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä, ja asuinrakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri keskivedenkorkeuden yläpuolella. Suositeltu alin lattiataso rantarakentamisessa Kyrösjärvellä on +85.50(N60+). Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakennuspaikalla rakentaa kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ellei alueen kaavamääräyksestä muuta johdu. Rakennuspaikalle alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa grillikotia, huvimajoja, katoksia tai muita sellaisia rakennelmia. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisistä syistä myöntää poikkeuksen rantaviivan läheisyyteen

sijoitettavalle, alaltaan enintään 30 m² suuruiselle venevajalle, kun se soveltuu ympäristöön ja maisemaan.

31 § Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella sijaitsevalla loma-asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa olla enintään yksi loma-asunto, sauna ja aittarakennus, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Lisäksi saa rakentaa 30 m² kylmää varastotilaa. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m² ja pohjapinta-ala enintään 35 m². Muun kuin loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai poikkeusluvalla.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeaminen voidaan myöntää, jos se täyttää laissa esitetyt edellytykset.

1) Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, Hämeenkyrön kulttuurimaisema. Suunniteltu asuinrakennus on sijoitettu kallioisena nousevan ranta-alueen lakialueelle, varsinkin järvenselän suuntaan näkyvälle paikalle. Myös olemassa oleva vanha loma-asunto on ollut sijoitettuna samoin. Uudisrakennus joskin hieman kauemmas rannasta. Uudisrakennus ei kuitenkaan vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön tai maisemiarvojen säilymistä, joten hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa. Rakennuspaikka sijoittuu Mahnalanselän rannalle, yleiskaavattomalle alueelle, jossa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka täyttää rakennusjärjestyksen 2000 m² kokovaatimuksen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Suunniteltu rakentaminen poikkeaa rakennusjärjestyksessä esitetystä etäisyysvaatimuksesta (20 metriä) siten että asuinrakennuksen kattorakenteet ja avoin terassiosuus on 15 metriä rantaviivasta ja rakennuksen vaippa n. 20 metriä rannasta. Vanha rantasauna jää suunnitelmissa sijoilleen, 5-7metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys naapurirajoihin. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa vireillä olevalle osayleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee ranta-alueella, jossa on rakentunut vanhoja loma-asuntoja sekä asuntoja. Hakemuksella haetaan lisää rakennusoikeutta, joka kuitenkin on pienempi kuin rakennusjärjestyksen max.10% tontin pinta-alasta tai 120+30 yhteensä 150 kem². Tontin pinta-ala 2825 m² ja rakennusoikeutta haetaan yhteensä 224 kem², joka on 8% ja ylittää 74 neliötä lomarakennuspaikkojen rakennusoikeiden. Rakennuspaikka liittyy ja täydentää kylärakennetta ja vastaavan kokoluokan ylityksiin on myös muualla kunnassa myönnytty. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta poikkeaminen tulee sallia vastaavassa asemassa olevissa tapauksissa. Tulee myös huomioida, että jos vastaavia tapauksia on enemmän, saattaa seurata, että rakentaminen johtaa rakentamisen määrän kasvuun rannalla. Ja sitä myötä tilanteeseen, jossa kaavan toteuttaminen muuttuu. Todennäköistä on, että alueen loma-asutus myös jatkossa pysyy ja lupa ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai sen toteuttamiselle tai muulle maankäytön järjestämiselle.

Vakituinen asuminen kiinteistöllä tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai häiriötä ympäröivän alueen perinteiselle loma-asuntokäytölle. Rakennuspaikan käytössä tulee jatkossa turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tunnettuja luontoarvoja, eikä hanke muutoinkaan vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Luonnontilaisen, rakentamisesta vapaan tai virkistyskäyttöön tarkoitetun rantaviivan määrään poikkeamisen myöntämisellä ei ole vaikutusta.

3) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla oleva vanha loma-asunto edustaa ajalleen tyyppillistä pienimittakaavaista ja maastoon hyvin sopivaa loma-asuntorakentamista. Loma-asunnolla ei ole erityistä kulttuurihistoriallista- tai arkkitehtonista erityisarvoa. Alueelta on laadittu kulttuuriympäristöselvitys yleiskaavoitukseen liittyen ja lähistöllä ei ole sellaisia arvokohteita, joita hanke vaarantaisi.

4) Poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen saattaa johtaa kehitykseen, jonka myötä vakituinen asuminen lähialueen rannoilla lisääntyy. Tällä olisi vaikutuksia mm. loma-asumisen olosuhteisiin ja kunnan tuottamien palvelujen kysyntään haja-asutusalueella. Vaikutukset eivät kuitenkaan olisi merkittävästi haitallisia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä:

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä rakennuspaikan liittyminen kylärakenteeseen ja kiinteistön tarpeeksi suuri koko, joka on yli 2000 neliometriä. Syyksi hyväksytään myös vanha rakennuspaikka, jolla uudisrakentaminen sijoitetaan kauemmas rantaviivasta kuin nykyinen rakentaminen.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Koska hankkeessa muodostuu uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka loma-asutuksen keskelle, sovelletaan myös MRL 16 §:ää (Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.), joten myönteisen päätöksen tulee täyttää myös MRL 137 §:n ehdot.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §):

1) Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haitta kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

2) Rakentamisen tulee olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Kiinteistö liitetään kunnan vesijohtoverkkoon. Alueella ei ole viemäriä. Kiinteistön jätevedet johdetaan umpikaivoon naapurikiinteistölle, josta olemassa sopimus.

Harmaille vesille tulee rakentaa oma järjestelmä. Jätevesisuunnitelma tulee esittää ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisessa tulee noudattaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Rakennuspaikalle on kaikkina vuodenaikoina raskaan- ja pelastusliikenteen kestävä tieyhteys. Kiinteistö sijaitsee 3,5 km etäisyydellä Mahnalan Ympäristökoululta ja matkaa on Sasin päiväkotiin 5 km. Kirkonkylällä on kaupalliset ja yleiset palvelut, matkaa on n. 11 km. Lähin linja-autopysäkki on n. 6,5 km:n päässä Vaasantien varrella. Käytännössä palvelujen saavuttaminen edellyttää henkilöauton käyttämistä. Koulukuljetus tällä hetkellä n. kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Palvelujen saatavuus on tyydyttävä.

3) Rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Ympäröivän alueen luonne sekä arvokas kulttuurimaisema tulee huomioida vakituksessa asumisessa siten, että rakentaminen ja pihan käsittely sopeutuvat luonnonläheiselle loma-asuntoalueelle, asuminen ei aiheuta ympäristölle lisää rasitteita ja loma-asumiseen sopivat olosuhteet säilyvät alueella. Suunniteltu rakentaminen ei vaikuta virkistysalueiden määrään alueella.

Edellisen tarkastelun perusteella hanke täyttää MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Sille ei ole myöskään estettä MRL 136 §:n perusteella.

Yhteenveto:

Hanke täyttää MRL 171§:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, joten 1 1/2 kerroksisen asuinrakennuksen (180 kem²) ja talousrakennuksen (19 kem²) rakennuslupa on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Sovelletut lainkohdat: MRL 16 §, 136 §, 137 § ja 171 §

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 29 §, 30 § ja 31 §

Hämeenkyrön kunnan hallintosääntö § 113

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää MRL 171§ poikkeamisen edellytykset ja MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eikä sille ole estettä MRL 136 §:n perusteella. Edellä esitetyin perusteluin lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- vanha loma-asunto tulee purkaa uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä
- rakennuksen ja tontinkäytön suunnittelussa rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sen sopeutumiseen maisemaan ja naapuritiloihin.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja istuttaa poistettujen lukumäärä havupuita tontille. Rantapuuston käsittelyssä vain harventaminen on sallittua. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys naapurirajoihin.

- jätevesisuunnitelma tulee esittää ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antaminen ja voimassaolo

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on 24.2.2023 ja viimeinen muutoksenhakupäivä on 27.3.2023.

Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava tässä ajassa rakennuslupaviranomaiselta. Tämän päätöksen lainvoimaiseksi todistettu ote on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Päätöksestä peritään elinympäristölautakunnan 5.4.2022 hyväksymän Hämeenkyrön kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksutaksan mukainen maksu: 500 €/hakemus (+ lisäksi mahdolliset kuulemiskustannukset).

Tiedoksi

Hakija, huomautuksen jättäneet, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistosihteeri RV (lainvoimaisuustodistus)

Pöytäkirja on julkaistu Hämeenkyrön kunnan yleisessä tietoverkossa (www.hameenkyro.fi) kuntalain 140 §:ssä säädetyllä tavalla 23.2.2023.

Tiedoksianto asianosaiselle

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa.

23.2.2023 Raija Vuorinen, toimistosihteeri

Hallintovalitus

§8

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3. sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
4. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
5. kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
7. viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 564 2269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmän on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii valituksen käsittelystä oikeudenkäyntimaksua (tuomioistuinmaksulaki 1455/2015).

LEMMAKKALA
Kiinteistötunnus 108-415-4-123
tontin pinta-ala 2470 m²

Olemassa olevat rakennukset :
Rantasauna 25 ker²

Purettavat rakennukset:
Vanha kesäasunto 55 ker²

Rakennettava kerrosala:
AR asuinrakennus 1,5 krs ≈ 180 ker²
TR talousrakennus ≈ 19 ker², rak. ala < 60m²

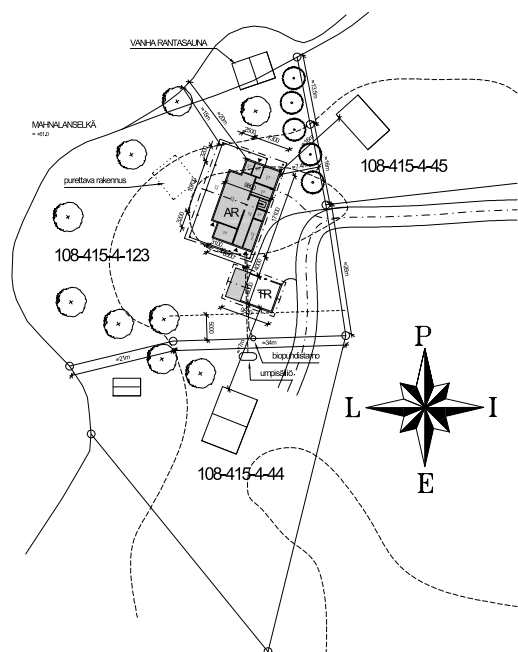
huoneistola asuinrakennus = 170 hmf

SOKKELIKOROT MÄÄRITETÄÄN RAKENNUSPAIKALLA
PÄÄSUUNNITTELIJAN / VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN TOIMESTA

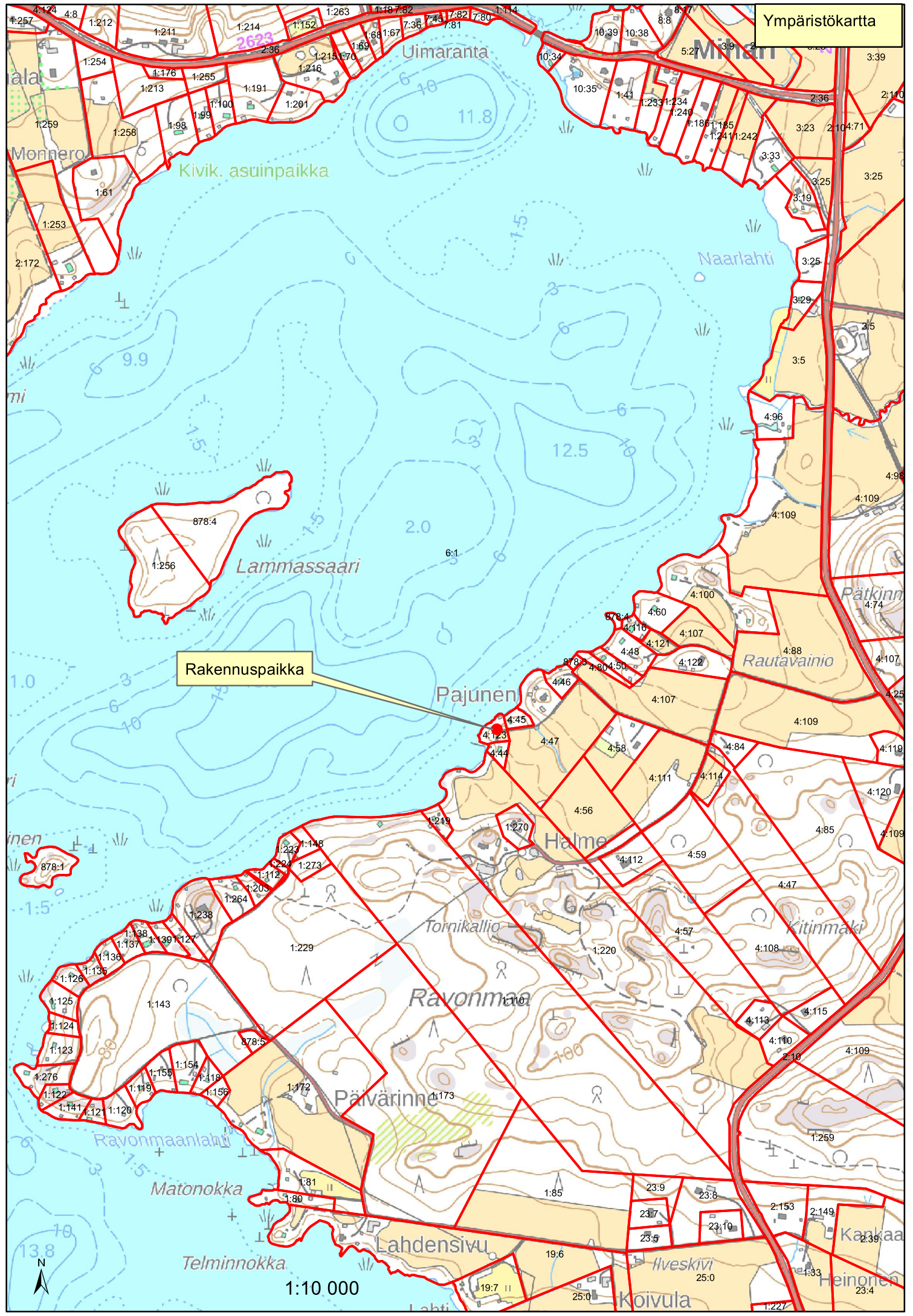
Rakennettavat rakennukset ovat puurakenteisia.

Talousrakennuksessa 2 autopaikkaa.
Rakennusten paloluokka P3
Rakennus liitetään kunnan vesi- ja sähköverkkoon erillisen suunnitelman mukaisesti.
Oma jätevesijärjestelmä tontilla:
kätymäjätteet umpisäiliöön, hamaalle vesille biopuhdistamo
jätevesijärjestelmä osittain yhteiset naapurikiinteistön kanssa / kirjallinen sopimus
Lämmitys: MILP / maalämpö, lämmönjako varmistuu myöhemmin.
Ilmanvaihto: koneellinen tulo- ja poisto sekä LTO
Asunnossa huoneiston sähköverkkoon kytkelyt paloveroitimet varavirtalähtein.
Paloveroitin min. 1kpl/asuinhuone.

Etäisyys Mähkälän ympäristökouluun 3,5km
Etäisyys Sasin päiväkotin 5km



REK.	MÄÄRIT.	TOIMIKK.	TOIMIKK.	TOIMIKK.	TOIMIKK.
108-415-4-123	LEMMAKKALA	4	123	ASEMAPIIRUSTUS	-
RAKENNUSPAIKKA	LEMMAKKALA	4	123	RAKENNUSALUE	ASEMAPIIRUSTUS
UUDSRAKENNUS	108-415-4-123			ASEMAPIIRUSTUS	1:500
PROJEKTINTIETOJA					
PROJEKTINTIETOJA					
30130 SABI					
ARK					
ARK-Asunnot Oy					
Suomenkatu 12 D					
00100 Helsinki					
27.10.2022					
SUUNNITTELIJA	IRVINGIA			SUUNNITTELU- ja TILALUOKA	ARK
				REKISTERINUMERO	221031
				REKISTERINUMERO	001
INS. (AMI) JUUKA VATAJA					



Rakennuspaikka