

Aika 12.04.2023, klo 16:32 - 17:11

Paikka Kunnanvirasto, alakerta

Käsitellyt asiat

§ 19 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 20 Pöytäkirjan tarkastus

**§ 21 Poikkeaminen; Hämeenkyrön Asunnonhankinta Oy, Asuinkerrostalo,
Hammareninkatu 2**

**§ 22 Rakennuslupa; Hämeenkyrön Asunnonhankinta Oy, asuinkerrostalo,
Hammareninkatu 2**

Saapuvilla olleet jäsenet

Risto Linnainmaa, puheenjohtaja
Pauliina Mansikkamäki, 1. varapuheenjohtaja
Iivari Hyvönen
Janne Kantti, varajäsen
Marja Seulanto

Muut saapuvilla olleet

Kirsi Kivioja, toimistosihteeri, sihteeri
Ritva Asula-Myllynen, elinympäristöjohtaja
Sari Hietala-Karlsson, toimistopäällikkö
Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö
Timo Mäkelä, rakennustarkastaja

Poissa

Jarmo Kalliola

Allekirjoitukset

Risto Linnainmaa
Puheenjohtaja

Kirsi Kivioja
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

13.04.2023

13.04.2023

Marja Seulanto

Janne Kantti

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävillä elinympäristöpalveluissa 13.4.2023 ja se on julkaistu kunnan internetsivuilla (www.hameenkyro.fi) 13.4.2023.

§ 19

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös

Todettiin.

Jarmo Kalliola oli estynyt saapumasta kokoukseen ja hänen tilallaan oli varajäsen Janne Kantti.

§ 20

Pöytäkirjan tarkastus

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös

Pöytäkirjan tarkistajiksi valittiin Marja Seulanto ja Janne Kantti.

§ 21

Poikkeaminen; Hämeenkyrön Asunnonhankinta Oy, Asuinkerrostalo, Hammareninkatu 2

HMKDno-2023-151

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@hameenkyro.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 1_2000_kartta (6).pdf

2 Asemapiirros.pdf

Rakennuspaikka

Kiinteistö:108-408-3-199 Puistokulma, rekisteröinti pv. 21.12.2913

Pinta-ala 3450 neliömetriä

Osoite: Hammareninkatu 2, 39200 Kyröskoski

Koordinaatit: 23509723, 6839605

Rakennuspaikka käsittää Kyröskosken keskustan korttelin 54 ja sen tontti 3, kiinteistön 108-408-3-199 Puistokulma. Rakennuspaikalle rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, kerrosala 2294 neliömetriä (250 mm seinä).Rakennuksen pääasiallinen rakennustapa tiililaattaverhotut betonielementit. Sen yhteyteen piha-alueelle rakennetaan autopaikoitusta varten alue, jolle sijoitetaan 25 autopaikkaa. Lisäksi piha-alueelle sijoitetaan leikkialue, pyöräpaikoitus ja taloa palveleva jätehuolto.

Hakemuksen syy

Rakennuksen suunnitelmissa poiketaan asemakaava merkinnöistä ja määräyksistä seuraavasti:

Rakennukseen ei kaavasta poiketen sijoiteta liiketiloja, kaikki tilat ovat asuinkäyttöä palvelevia.

Rakennuksen räystäslinja ylittää kaavan salliman korkeimman räystäslinjan n. 600 mm.

Rakennus on koko pituudeltaan viisikerroksinen. Kaava sallii viisi kerrosta vain liikenneympyrän puoleisessa kulmassa.

Rakennuksen kerrosala ylittää kaavan salliman pintapysäköintiratkaisuun perustuvan maksimikerrosalan, vaikka pysäköinti onkin järjestetty pintapaikoituksella. Kerrosala on kuitenkin pienempi, kuin kaavan sallima rakenteelliseen pysäköintiin perustuvan ratkaisun maksimi. Sallittu rakennusoikeus pintapysäköinnillä on asemakaavassa

Rakennuksen osittain maanalaiseen kerrokseen on sijoitettu kerrosalaan kuuluvia tiloja 60% ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kerrosalasta. Kaava sallii alimpaan kerrokseen sijoitettavaksi kerrosalaan kuuluvia tiloja vain 25% ensimmäisen maanpäällisen kerroksen alasta, eli kaavan maksimimäärä ylittyy.

Rakentamisrajoitus, mistä poiketaan

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Hakijan perustelut

- Perusteena liiketilojen poisjättäminen rakennuksen suunnitelmasta on liiketilojen vähäinen kysyntä rakennuspaikalla sekä rakennuttajan toiminnan keskittyminen sosiaaliseen asuntotuotantoon.
- Perusteena räystäslinjan ylitykselle 600 mm on rakennuksen 1. kerroksen lattiataason sijoittaminen nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Normaaliilla kerroskorkeudella alin kerros sijoittuisi maantasoa lemmaksi, mikäli vaatimusta räystäslinjan korkeudesta noudatettaisiin.
- Rakennus on koko pituudeltaan viisikerroksinen. Perusteena rakennusmassan sovittaminen ilmeeltään ympäröivään vanhaan teollisuusmaisemaan, joka koostuu pääosin tasakorkuisista punatiilistä makasiinirakennuksista. Kadun puolen julkisivu on nelikerroksinen, ja rakennus näyttäytyy viisikerroksisena ainoastaan sisäpihan suuntaan.
- Rakennuksen kerrosala ylittää kaavan salliman pintapysäköintiratkaisuun perustuvan maksimikerrosalan ja perusteena on rakennuksen tyyppi: rakennuttaja toteuttaa kohtuuhintaista sosiaalista asuintuotantoa. Rakenteellisella pysäköinnillä hankkeen kulurakenne olisi niin raskas, että toteuttaminen ei olisi mahdollista. Kaavan sallimalla pintapysäköintiin perustuvalla pienemmällä neliömäärällä keskimääräinen neliöhinta muodostuisi myös suuremmaksi, kuin tavoiteltu vuokrataso antaa myöden.
- Kerrosalan sijoittamisen osittain maanalaiseen kerrokseen perusteena rakennuksen tilojen tehokas käyttö. Tarvittaville yhteistiloille, varastoille ja teknisille tiloille riittää 40% kellarin pinta-alasta, joten jäljelle jäävät tilat on tarkoituksenmukaista hyödyntää asuintiloina, kun muut edellytykset asuntojen rakentamiselle pohjakerrokseen täyttyvät.

Lausunnot

Kunta on kuullut kirjeitse ja paikallislehdessä julkaistulla lehti-ilmoituksella naapurit ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Pirkanmaan ELY-keskus on lausunut hankkeesta: *”Kaavasta poiketen kerrostaloon ei tule ollenkaan kaavan edellyttämiä liiketiloja, räystäslinja ylittää kaavan salliman korkeimman räystäslinjan 600 mm, rakennus on koko pituudeltaan viisikerroksinen, kun kaava sallii viisi kerrosta vain liikenneympyrän puoleisessa päässä, rakennuksen kerrosala ylittää kaavan salliman pintapysäköintiratkaisuun perustuvan maksimikerrosalan ja rakennuksen osittain maanalaiseen kerrokseen kuuluvia tiloja on enemmän kuin kaava sallii. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. Alueen valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä maantien liikenteelle. ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole muuta huomauttamista rakentamiseen tai kaavasta poikkeamiseen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen päätöksen luvasta tekee kunta. Tämä lausunto tulee liittää muihin lupa- ym hakemuksiin.”*
- Pirkanmaan Maakuntamuseo on lausunut hankkeesta: *Tontilla on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava. Siitä poiketen rakennukseen ei sijoitettaisi näyteikkunallista liiketilaa, vaan pelkästään asumista, räystäslinjan enimmäiskorkeus*

ylittyisi noin 600 mm ja rakennus olisi koko pituudeltaan viisikerroksinen, kun kaavassa rakennusalan päihin on osoitettu kerrosluku 4 ja ainoastaan keskiosalle, liikenneympyrän kohdalle, kerrosluku 5. Tontti ulottuu osin Pirkanmaan maakuntakaavaan merkitylle Kyröskosken tehdasyhdyskunnan asuinalueet -nimiselle maakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (peruste: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto). Alue on paperiteollisuuden synnyttämän taajaman kerroksellinen asuinympäristö. Välittömästi tontin itäpuolelle sijoittuu Kyröskosken tehdasyhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (peruste: Museovirasto, RKY-inventointi 2009). Pohjoispuolella, Hammareninkadun varressa sijaitsevat ns. Girsinkulman kiinteistöjen rakennukset on suojeltu asemakaavassa sr-merkinnöin. Kaakkoispuolelle, väljään puistomaiseen ympäristöön sijoittuvat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat Kyröskosken tehtaiden Korkomäen tilan talousrakennukset. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke on mahdollinen, joskin rakennus poikkeaa voimakkaasti Kyröskosken nykyisestä rakennuskannasta. Kerrostalo tulee sekä massaltaan että kerrosluvultaan olemaan selvästi keskustan kookkain rakennus. Kyröskosken pääkadun, Valtakadun ja torin ympäristön rakennukset ovat pääosin 2-3 kerroksisia. Hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia olisi ollut hyödyllistä tutkia nyt esitettyä aineistoa tarkemmin havainnekuvilla. Maakuntamuseo pitää myös valitettavana, että tontille on päädytty rakentamaan standardi, suorakaiteen muotoinen rakennus, eikä kaavassa esitetyn rakennusalan mukaista keskeltä taittuvaa rakennusta, joka olisi luonut kiinnostavampaa ympäristöä, suojaisamman piha-alueen ja sopinut paremmin liikenneympyrän tuntumaan Kyröskosken keskustan keskusakselin, Valtakadun, pääteaiheena."

- Metsä Board Oyj:n mielipide asuinkerrostalo hankeesta, Hammareninkatu 2 : " Kiinteistöllä 108-408-3-188 sijaitseva kartonkitehdas aiheuttaa melua, jonka vaikutuksia tulee huolellisesti selvittää hakemuksen mukaisen rakennushankkeen suunnittelussa. Valtioneuvosto on päättänyt meluntorjuntalain nojalla ohjearvoista, joita melutaso ei saa ylittää uusilla asuinalueilla. Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita meluntorjuntaa."

Kaavoitustilanne

Kaavoitustilanteesta on selvitys oheismateriaalina.

Alueella on voimassa asemakaava Kyröskoski, kortteleiden 52 ja 54 asemakaavan muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt 17.6.2013. Kaavassa tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-4). Sen määräyksissä todetaan: Maantasokerrokseen on sijoitettava näyteikkunallista liiketilaa. Näyteikkunallisen julkisivun osuuden on oltava vähintään 50% tontin rakennuksen tai rakennusten katujulkisivujen yhteenlasketusta julkisivupituudesta. kaavassa määrätään että rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla puhtaaksimuurattu tiili.

Hulevedet on imeytettävä tai viivytettävä tontilla siten, etteivät katualueen sivu- ja laskuojien sekä rumpujen vesimäärät kasva. Piha-alueelle sijoitettavat pysäköintialueet tulee toteuttaa nurmitiilin tms. vettä läpäisevin rakentein.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kohteen nykytilanteen ja tulevan tilanteen mukaisesti laaditut tarkemmat meluselvitykset sekä toimenpiteet, joilla asuintoimintojen edellyttämät meluasiat tullaan kohteen toteutuksessa huomioimaan.

Kerrosluku on viisi tontin kulmauksessa ja muutoin 1/4 r IV, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen eli kadunpuoleisen maantasokerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on määritetty kaavassa 96 m Valtakadun puoleisella julkisivulla.

Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,4 / 0,7$

Paikoitus määräys on 1 ap/asunto ja toisaalta 1 ap/ 100 m² as sekä 1 ap/40 m lto

Tontilla on osoitettu johtorasitealueita. Helenanpuiston puoleinen rajan sivu on tontille osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Alueella on voimassa Hämeenkyrön keskusta 2010 osayleiskaava vuodelta 2001, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (lainv. 9.2.2016): Tiivistyvä keskustaajama; Yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot. Uusi eritasoliittymä osoitettu Tippavaaraan. Kyröskosken taajamassa koulu ja bussiliikenteen vaihto- ja liityntäpysäköintipaikka.

Alueella vireillä Keskustan osayleiskaava 2040, joka on osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) alue on osoitettu keskustoimintojen alueena (C) Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Maakuntakaavassa alue on kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön,

Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä 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.

Kyröskosken keskusta-alueen kehittymistä jarruttavat tyhjenevät liiketilat ja vanhentuva asuntokanta. Alueen houkuttelevuus ja viihtyisyys kärsii tästä. Elinvoimaisen ja elävän ympäristön tavoitteeseen pyrittäessä alueen uudisrakentamista ja asemakaavojen toteutumista edistetään kunnan osalta. Tällä hankkeella on kaavan toteutumista edistävää vaikutus. Se ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Esitetty rakentaminen sijoittuu tiiviiseen taajamarakenteeseen, Kyröskosken pääkadun varteen. Sijainti on taajamakuullisesti merkittävä. Uudisrakentaminen täydentää keskustaa ja jo rakentunutta yhdyskuntarakennetta. Rakentamisen vaikutuksia maisemallisesti ja rakennuksen sopivuutta ympäristöön on tutkittu 3D-mallinnuksen avulla. Rakennuksen 5. kerros sijoittuu pihan puolelle ja kadun puoleinen julkisivu on korkeudeltaan 4 krs. Rakennus muodostaa Valtakadun alkuun maamerkin ja liittyy ulkomuotonsa osalta tehdasalueen rakennuksiin. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden tai suunnittelumääräysten kanssa.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hanke ei vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Tontin alueella ei ole nykytilanteessa yleistä virkistyskäyttöä. Sen sijaan viereinen Helenanpuisto on hoidettu virkistysalue, jolle ei rakentamisesta aiheudu haittaa. Poikkeaminen ei vaikuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen.

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

Rakennuspaikalla ei ole rakennuksia. Lähiympäristössä on tunnettuja rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja, joita hanke ei vaaranna. Rakennuksen

massoittelu ja materiaalivalintojen myötä se sopeutuu ympäristöönsä. Rakennus täydentää viereisellä RKY-alueeseen kuuluvien makasiinirakennusten muodostamaa ryhmää ja tehdasyhdyskunnan ilmettä. Esitetyt suunnitelmat toteuttavat näin asemakaavan henkeä ja tavoitteita. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeaminen ei mahdollista merkittävää rakentamista tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen edistää asemakaavan toteuttamista ja vastaa kunnan tavoitteisiin monipuolisesta asuntotuotannosta. Kyröskosken taajamassa on runsaasti tyhjiä liiketiloja ja pimeitä näyteikkunoita. Poikkeaminen liiketilojen sijoittamisesta ja niiden poisjättäminen rakennussuunnitelmasta ei vaikeuta taajamakehittymistä vaan edesauttaa vanhempien liiketilojen uudelleenkäyttöönottoa.

Tämä on ekologista ja resurssiviisasta yhdyskuntarakenteen kannalta.

Uusien asuntojen rakentamisella on Kyröskosken taajaman elinvoimaan positiivinen vaikutus. Asunnot sijoittuvat palvelujen ääreen ja joukkoliikenneyhteyden varrelle.

Rakennukseen ei ole sijoitettu näyteikkunoita, mutta sitä elävöittää asuntojen ikkunat ja parvekkeet, jotka alkavat pohjakerroksesta lähtien. Rakennus on ilmeeltään ja aukotukseltaan katunäkymään sopiva. Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

25 autopaikan rakentaminen pihamaalle on tarkoituksenmukainen järjestely. Rakennuksessa on yhteensä 35 asuntoa ja asuntojen ala yht. 1683 m², joten autopaikkoja on yksi ap/ 67 as m². Tätä voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon hyvät kävelyn- ja pyöräilyn edellytykset ja palvelujen läheisyys.

Rakenteellisella pysäköinnillä rakennusoikeus on $e 0,7 = 2415 \text{ km}^2$ ja pihapysäköinnillä $e 0,4 = 1380 \text{ km}^2$.

Käytetty rakennusoikeus ylittää 1035 neliötä sallitun ja on merkittävä poikkeaminen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä rakennusoikeuden myöntäminen ja poikkeaminen rakenteellisen pysäköinnin vaatimuksesta johtaa tilanteeseen, jossa kunnan tulisi harkita kaavamuutosta alueella kaikkien samanlaisilla määräyksillä olevien tonttien osalta. Rakennusoikeuden myöntäminen edellyttää huolellista pihasuunnittelua ja paikoitustarpeiden tutkimista tarkoin.

Erityinen syy

Tarkoituksen mukaiset pihajärjestelyt. Poikkeamisen myöntämisellä on Kyröskosken taajaman kehittämisen ja rakentamisen osalta myönteinen vaikutus. Kunnan tavoitteena on monipuolista asuntotarjontaa ja hankkeen toteutus on tärkeä osa tämän tavoitteen toteuttamista.

Perustelut

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Muiden kiinteistönomistajien rakentamisolosuhteiden ja mahdollisuuksien voidaan katsoa säilyvän alueella. Hankkeella ei ole merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut lainkohdat: MRL 117§, 118§, 155§, 156§ ja 171 § sekä Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys.

Poikkeusluvasta päätösoikeus on elinympäristölautakunnan lupajaostolla hallintosäännön liitteen mukaisesti (Kv 12.2.2022).

Liitteet: karttaote, asemapiirros

Oheismateriaali: lausunnot, kaavatilanne, ilmakekuva, julkisivut, 3D-kuvat

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää MRL 171§:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Erityinen syy on selvitetty ja on hyväksyttävissä. Näin ollen poikkeamislupa on mahdollista myöntää seuraavin ehdoin:

- ELY-keskuksen lausunto tulee liittää päätökseen
- Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita meluntorjuntaa.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen.

Lupajaosto toteaa lisäksi, että kunnan tulisi harkita kaavamuutosta alueella kaikkien samanlaisilla paikoitus- ja rakennusoikeus määräyksillä olevien tonttien osalta tai vastaavassa tapauksessa myöntää poikkeaminen paikoitusmääräyksestä.

Päätös

Päätös hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, huomautuksen jättäneet, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistos sihteeri Kivioja (lainvoimaisuustodistus)

§ 22

Rakennuslupa; Hämeenkyrön Asunnonhankinta Oy, asuinkerrostalo, Hammareninkatu 2

HMKDno-2023-160

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Mäkelä

timo.makela2@hameenkyro.fi

rakennustarkastaja

Viisi kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen pihoineen.

Ehdotus

Esittelijä: Timo Mäkelä, rakennustarkastaja

Hämeenkyrö Asunnonhankinta Oy:n rakennuslupahakemus päätetään hyväksyä liitteessä mainituin ehdoin.

Perustelut:

Rakennuslupa, MRL 125 §

Hämeenkyrön kunnan hallintosääntö 12.12.2022 § 113

Päätös

Päätös hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, rakennustarkastaja

Hallintovalitus

§21

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).

Muutoksenhakukielto

§19, §20

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

Oikaisuvaatimus

§22

Oikaisuvaatimusohje

Valitusosoitus

Rakennuslupa

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä;
- 4) kunnalla

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

fax: 029 56 42269

puh: 029 56 42200

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä kirjallisesti kolmenkymmenen (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.

Valitukseen 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 jo aiemmin ole toimitettu viranomaiselle.

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

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköpostitse tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa.