
Aika 09.04.2025, klo 16:30

Paikka Elinympäristöpalveluiden toimisto

Käsiteltävät asiat

§ 23 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 24 Pöytäkirjan tarkastus

§ 25 Lausuntopyyntö LSSAVI/4540/2025: Metsä Board Oyj:n koetoimintailmoitus koskien briketöidyn ruoppauslietteen polttoa Kyron tehtaan biokattilassa, Hämeenkyrö

§ 26 Maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen muutos; Hämeen Kuljetus Oy

§ 27 Poikkeaminen 108-424-2-30 Lassela

§ 28 Poikkeaminen 108-436-1-347 Kukonmaa, määräala 1

§ 29 Poikkeaminen 108-436-1-347 Kukonmaa, määräala 2

§ 30 Poikkeaminen 108-436-1-347 Kukonmaa, määräala 3

§ 31 Poikkeaminen 108-416-1-99 Koivuranta

§ 32 Poikkeaminen 108-416-1-281 Kämpälämäki

§ 33 Poikkeaminen 108-415-2-110 määräala Koivisto

§ 34 Rakennusjärjestyksen muutos luonnosvaihe; elinympäristölautakunnan lupajaoston lausunto

§ 35 Ilmoitusasiat

Osallistujat

Risto Linnainmaa, puheenjohtaja
Pauliina Mansikkamäki, 1. varapuheenjohtaja
Sari Hietala-Karlsson, sihteeri
Iivari Hyvönen
Jarmo Kalliola
Marja Seulanto
Ritva Asula-Myllynen, elinympäristöjohtaja
Heidi Kotiporo, ympäristötarkastaja
Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö
Rauno Mäki
Johanna Rannanjärvi, kunnanjohtaja
Hannu Suoniemi, rakennustarkastaja

§ 23

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Hallintosääntö 4 §: Kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus ja -velvollisuus viimeistään neljä päivää ennen kokousta. Esityslista julkaistaan kunnan verkkosivuilla.

Toimielin on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä (Kuntalaki 103 §).

Ehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Hyväksytään asialistalle §:t 23-35.

§ 24

Pöytäkirjan tarkastus

Hallintosääntö 16 §: Pöytäkirja tarkastetaan ensijaisesti sähköisesti.
Elinympäristölautakunnan lupajaosto valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa.

Ehdotus

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

§ 25

Lausuntopyyntö LSSAVI/4540/2025: Metsä Board Oyj:n koetoimintailmoitus koskien briketöidyn ruoppauslietteen polttoa Kyron tehtaassa, Hämeenkyrö

HMKDno-2025-112

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Kotiporo, ympäristötarkastaja, heidi.kotiporo@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 11.3.2025 Lausuntopyyntö_viranomaiset_Hämeenkyrö.pdf
- 2 11.3.2025 Metsä Board Oyj Kyro koetoimintailmoitus ruoppausbriketin poltto_www.pdf
- 3 14.3.2025 Hämeenkyrön kunnan lausunto Metsä Board Oyj Kyron tehtaassa koetoimintailmoituksesta.pdf

Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto on pyytänyt Hämeenkyrön kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa Metsä Board Oyj:n koetoimintailmoituksesta, joka koskee briketöidyn ruoppauslietteen polttoa Kyron tehtaassa biokattilassa. Kyseessä on koeluontoinen toiminta, jossa selvitetään briketöidyn lietteen soveltuvuutta polttoon. Lausunto tulee antaa 17.3.2025 mennessä eikä määräpäivään saa lisäaikaa, koska koetoimintailmoituksen käsittely tulee tehdä 30 vuorokauden sisällä.

Koetoiminnan tarkoituksena on selvittää briketöidyn ruoppauslietteen soveltuvuutta polttoon sekä saada kokemusta vastaavien muiden kuitujakeita sisältävien ruoppauslietteiden polttoainepotentiaalista biokattiloissa. Lisäksi tarkoituksena on tutkia, riittääkö briketin sisältämä rikki ehkäisemään kattilaa korroosiolta ja puhdistamaan sitä. Koetoiminta on tarkoitus aloittaa keväällä 2025 ja sen kesto on enintään kuusi kuukautta.

Koetoiminnan ei katsota aiheuttavan vesistöön johdatettavaa kuormitusta eikä sillä arvion mukaan ole vaikutusta ilmaan johdettavaan kuormitukseen. Koetoiminnasta ei arvioida aiheutuvan voimallisuuden normaalitoiminnasta poikkeavia päästöjä tai ympäristövaikutuksia eikä siitä synny määrältään tai laadultaan poikkeavia jätejakeita.

Elinympäristölautakunta on antanut koetoimintailmoituksesta liitteenä olevan lausunnon 14.3.2025.

Liitteenä:

Lausuntopyyntö

Koetoimintailmoitus

Hämeenkyrön Elinympäristölautakunnan lupajaoston lausunto

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Kotiporo, ympäristötarkastaja

Elinympäristölautakunnan lupajaosto merkitsee 14.3.2025 annetun lausunnon tiedoksi.

Elinympäristölautakunnan lupajaosto, § 50,22.11.2022

Elinympäristölautakunnan lupajaosto, § 9,21.02.2023

Elinympäristölautakunnan lupajaosto, § 26, 09.04.2025

§ 26

Maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen muutos; Hämeen Kuljetus Oy

HMKDno-2020-49

Elinympäristölautakunnan lupajaosto, 22.11.2022, § 50

Valmistelijat / lisätiedot:

Noora Kalliomäki, ympäristötarkastaja, noora.kalliomaki@hameenkyro.fi

Hämeen Kuljetus Oy:lla on ympäristölautakunnan 24.6.2020 § 35 myöntämä ympäristölupa (yhteislupa).

Luvan hakija on hakenut vuotuiseksi toiminta-ajaksi 1.8 - 30.6. välistä aikaa, eli kallion louhintaa, ja siihen liittyvää murskausta, räjäytyksiä, poraamista ja rikitusta ei suoritettaisi 1.7 - 31.7 välisenä aikana. Alueen saatava kiviaines on korkealaatuista ja soveltuu valtakunnallisesti vaativiin infrakohteisiin, lisäksi toiminta-alue on etäällä häiriintyvistä kohteista ja sijoittuu pääosin Pirkanmaan maakuntakaavassa EOk-merkinnän alueelle (kiviaineshuollon kannalta tärkeä alue). Edellä mainittujen asioiden perusteella haetaan laajempaa vuotuista toiminta-aikaa.

Ehdotus

Esittelijä: Noora Kalliomäki, ympäristötarkastaja

Elinympäristölautakunnan lupajaosto ei myönnä lupaa lupamääräysten kohta 9 aikataulun muutokselle. Kaava ei salli myöskään lintujen pesimärauhan rikkomista.

Toimintaa ajalla 1.4.-15.8. koskeva kieltäminen on luonnonympäristön, lintujen pesimäajan ja soidinajan (huhti-toukokuu) turvaamiseksi sekä ympäristön viihtyisyyden takia perusteltua. Lisäksi toiminnan rajoittamisessa noudatetaan yritysten yhdenmukaista kohtelua Hämeenkyrön alueella. Toimintaan liittyvää kuormausta ja kuljettamista voi suorittaa vuoden ympäri ja tarvittaessa myös lauantaisin. (Lupamääräys 9)

Luonnonsuojelulaki § 39 ja EU:n lintudirektiivi 79/409/ETY suojaavat lintujen pesintöjä. Pesät ovat rauhoitettuja, eikä pesintää saa häiritä. Häirintäkielto koskee myös toimintaa, jonka tarkoituksena ei ole pesinnän häiritseminen. Pesäpaikkauskollisilla lajeilla, jotka käyttävät samaa pesää tai pesäpaikkaa vuodesta toiseen, pesinnän suoja on ympärivuotinen. Vuodesta toiseen käytössä olevia pesiä ei saa talvellakaan rikkoa tai muuttaa pesäpaikkaa siten, ettei pesiminen enää onnistu. Myös eläinsuojelulaki suojaa emoja ja poikasia kärsimykseltä, jota pesinnän häiritseminen voi aiheuttaa. Lintuja voi pesiä lähes kaikkialla, ja pesää on usein vaikea havaita ajoissa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinympäristölautakunnan lupajaosto, 21.02.2023, § 9

Valmistelijat / lisätiedot:

Noora Kalliomäki, ympäristötarkastaja, noora.kalliomaki@hameenkyro.fi

Hämeen Kuljetus Oy on valittanut Hämeenkyrön elinympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä (Lupajaosto 22.11.2022 § 50; Maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen muutosanomus; Hämeen Kuljetus Oy, Suosaari 108-432-4-13) Vaasan hallinto-oikeuteen.

Nyt Vaasan hallinto-oikeus pyytää antamaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n mukaisen lausunnon oheisen valituksen johdosta sekä liittämään oheen valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat (Diaarinumero 1537 /03.04.04.04.23/2022).

Ehdotus

Esittelijä: Noora Kalliomäki, ympäristötarkastaja

Lupajasto päättää antaa seuraavan lausunnon:

Perusteena 1.4.-15.8. kesäajan meluavan toiminnan kiellolle on luonnonympäristön (lehtohopeatäplän) huomioiminen, lintujen pesimäajan ja soidinajan (huhti-toukokuu) turvaaminen. Lisäksi toiminnan rajoittamisessa noudatetaan yritysten yhdenmukaista kohtelua Hämeenkyrön kunnan alueella. Kuitenkin toimintaan liittyvää kuormausta ja kuljettamista voi suorittaa vuoden ympäri ja tarvittaessa myös lauantaisin (perustuen lupamääräykseen 9) .

Lausunnon mukana toimitetaan kaikki tarpeelliset asiakirjat, jotka ovat vaikuttaneet ko. päätöksen teossa.

Valituksenalainen päätös on mennyt hakijalle tiedoksi kirjeitse 24.11.2022.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä on tarkastettu kokouksessa.

Elinympäristölautakunnan lupajaosto, 09.04.2025, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Kotiporo, ympäristötarkastaja, heidi.kotiporo@hameenkyro.fi

Liitteet

1 Hämeen kuljetus Oy ympäristö- ja maa-aineslupa 2025.pdf
Verkkojulkisuus rajoitettu

Hämeen Kuljetus Oy hakee YSL 89 §:n mukaista maa-aines- ja ympäristöluvan muutosta kallion louhinnan ja siihen liittyvän murskauksen, räjäytysten, poraamisten ja riktusten vuotuisiin toiminta-aikoihin kiinteistölle Suosaari (108-432-4-13).

Samalla toiminnalle haetaan aloituslupaa muutoksenhausta huolimatta ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti.

Lupahakemus on kuulutettu Hämeenkyrön kunnan internetsivuilla 8.1.2025-14.2.2025. Asiakirjat ovat kuulutusajan olleet nähtävillä kunnan asiointipisteellä.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Kotiporo, ympäristötarkastaja

Elinympäristölautakunnan lupajaosto myöntää yhteisluvan muutoksen sekä toiminnan aloittamisluvan muutoksenhausta huolimatta vakuutta vastaan (YSL 199 §) päätöslitteen mukaisesti.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Ympäristöterveys Pirteva, muistutuksen jättänyt

§ 27

Poikkeaminen 108-424-2-30 Lassela

HMKDno-2025-29

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite Asemapiirros.pdf
- 2 Liite Ympäristökartta.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Räystäö (424), tila 2:30 Lassela, rekisteröity 25.5.1984

Osoite: Touhunsaarentie 132

Koordinaatit: 23510792, 6844614

Kiinteistön pinta-ala on 7850 m² ja sillä on noin 40 metriä Kyrösjärven rantaviivaa. Kyseessä on olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka, jolla sijaitsee I-kerroksiset vuonna 2023 valmistunut loma-asunto 90 kem², sauna 22 kem² sekä autokatos. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 112 kem². Rakennuspaikan talousvesi otetaan Kyröskosken Vesihuolto Oy:n verkostosta, jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Kiinteistölle on kulkuyhteys Touhunsaarentien yksityistietä pitkin.

Hakemuksen syy

Haetaan käyttötarkoituksen muutoslupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista.

Rakentamisrajoitus, mistä poiketaan

Poikkeaminen Ala-Räystäön rantakaavan käyttötarkoituksesta.

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 §). Tämän vakinaisen asunnon rakennuspaikan minimikoko tulee olla vähintään 2000 m² ellei kaavassa toisin osoiteta. "

Poikkeaminen AkL 72 §:stä. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakentamislupaa, mikä rinnastetaan rakennuksen rakentamiseen. "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena" (AkL 72.1 §).

Hakijan perustelut

Haetaan kesäasuntoa omakotitaloksi.

Samalla kadulla on myös omakotitalo joka haettu kesäasunnosta okt.

Lausunnot

Kunta on kuullut 21.2.2025 lähetetyllä kirjeellä naapurikiinteistöt Eriks 108-424-2-21, Kurrenkolo 108-424-2-22 ja Erkkilä 108-424-2-31, joilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Kiinteistö sijoittuu maakuntakaavassa maaseutualueeksi merkitylle alueelle. 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.

Yleiskaavat

Koko kuntaa koskevassa strategisessa yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Keskusta 2010 yleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA ja alueelle on osoitettu tulevan lomarakennuksen varaus. RA-alueen määräys: Alue varataan loma-asuntorakentamiseen. Alue on varattu omarantaisille, enintään 1½ -kerroksisille loma-asunnoille. RA-alueiden nykyinen rakennuskanta ja tulevien lomarakennusten varaus on merkitty erillisillä kaavamerkinnoillä. Loma-asuntorakentaminen on sallittu ainoastaan erikseen merkityillä alueilla. Rakennuspaikan minimikoko on 2 000 m² ja rantaviivan pituus vähintään 50 m. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 120 m². Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja saunan 15 m. Rakennusten ja rantaviivan välinen puusto tulisi säilyttää. Rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon ja rantamaisemaan. Alueen vesihuolto hoidetaan pääasiassa rakennuspaikkakohtaisesti, eikä alueelle saa rakentaa vesikäymälöitä. Jätevesiä ei saa laskea vesistöön ja saunavedet on imeytettävä maahan tarpeellisin laittein vähintään 10 m päässä rantaviivasta.

Rantakaava

Alueelle on laadittu Ala-Räystön rantakaava, joka on hyväksytty 23.7.1982. Rantakaavassa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 100 m² kerrosalaa, joka voidaan jakaa yhteen taikka erikseen rakennettavien loma-asunnon, saunan sekä varastorakennuksen kesken. Loma-asuntorakennus saa kuitenkin olla kerrosalaltaan enintään 80 m² ja saunarakennus 20 m². Loma-asunto ja varasto on sijoitettava vähintään 25 m:n ja sauna vähintään 15 m:n päähän rannasta siten, että rakennusten ja rantaviivan väliin jää näköesteeksi puustoa.

Kaavan yleismääräysten mukaan vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty.

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 värikyseen. 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 (RakL 57 §)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa rakentamislaisa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta 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 Touhunsaareissa Ala-Räystön rantakaava-alueen loma-asuntoalueella. Lomarakenus, jonka käyttötarkoituksen muutosta haetaan, sijaitsee lähimmillään noin 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei ole esitetty rakennettavaksi uudisrakennuksia. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus edellä esitetyn rantakaavan mukaisesti on loma-asunnolle enintään 80 m² ja saunarakennukselle 20 m². Kiinteistölle on myönnetty 25.4.2023 §29 poikkeamislupa rakennusoikeuden 12 m² ylityksestä ja vesikäymälän rakentamisesta. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, joten alueelle ei synny merkittävää rakentamista. Olemassa oleva rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen 2000 m²

kokovaatimuksen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Hanke ei varaa lisää vapaata ranta-aluetta. Ala-Räystön rantakaava-alueella on myönnetty vuosina 2008-2021 yksittäisiä poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutokseen Retulahdentiellä, Selkätiellä ja Touhunsaarentiellä, joten maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta poikkeaminen tulee sallia vastaavissa tapauksissa. Vakituinen asuminen kiinteistöllä tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai häiriötä ympäröivän alueen loma-asuntokäytölle. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueella 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 olevilla rakennuksilla ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia tai arkkitehtonisia erityisarvoja. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, joten alueelle ei synny merkittävää rakentamista. Poikkeaminen saattaa johtaa kehitykseen, jonka myötä vakituinen asuminen lähialueen rannoilla edelleen lisääntyy pinta-alaltaan riittävän suurilla lomarakennuspaikoilla, samalla alueella on jo aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia. Vaikutukset eivät kuitenkaan olisi merkittävästi haitallisia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä rakennuspaikan sijainti alueella, jonka naapurustossa on jo nykyisellään vakituista asumista, jolloin vaikutus alueen muuhun maankäyttöön on vähäinen.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

Koska hankkeessa muodostuu uusi vakituinen asumisen rakennuspaikka lomarakennusten läheisyyteen, sovelletaan myös AkL 72 §:ää (Suunnittelutarve ranta-alueella), joten myönteisen päätöksen tulee täyttää myös RakL 46 §:n ehdot.

1) Rakentaminen ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.

Alueella ei ole vireillä olevaa kaavaa, jota hanke vaikeuttaisi.

2) Rakentaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

Alueelle ei esitetä uudisrakentamista, joten käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta maisemaan. Haitta rakentamiseen ja vaikutuksiin on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Hanke ei edellytä asemakaavan laatimista.

3) Rakentamisen tulee olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Rakennuspaikan talousvesi otetaan Kyröskosken Vesihuolto Oy:n verkostosta, jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalle on raskaan- ja pelastusliikenteen kestävä tieyhteys. Kiinteistö sijaitsee noin 9 km etäisyydellä Kyröskoskelta (päivittäistavarakauppa, päiväkotia ja alakoulu) ja noin 11 km etäisyydellä yläkoulusta. Palvelujen saatavuus on tyydyttävä.

Edellisen tarkastelun perusteella hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset ja RakL 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Sovelletut lainkohdat: AkL 72 §, RakL 46 ja 57 §.

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 29, 30 ja 31 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä RakL 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella, joten vakituiseen asuinrakennuksen rakentamislupa on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantakaava-alueella.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisuvallta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä RakL 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella, joten käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi on mahdollista myöntää.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavalla ehdolla:

- rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 112 m²

Käyttötarkoituksen muutoksen rekisteröinti edellyttää vielä rakentamislupakäsittelyä asuinrakennuksen osalta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistosihteeri KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 28

Poikkeaminen 108-436-1-347 Kukonmaa, määräala 1

HMKDno-2024-528

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite_Asemapiirros
- 2 Liite_Ympäristökartta
- 3 Liite_Viitesuunnitelma

Rakennuspaikka:

Hämeenkyrö (108), Uskela (436), Kukonmaa 1:347 määräala 1, rekisteröity 16.10.2009

Osoite: Ahrolantie, 39100 Hämeenkyrö

Koordinaatit: 23512038, 6836297

Rakennuspaikka sijaitsee Uskelassa Ahrolantien varressa. Kiinteistön pinta-ala on 16,7 hehtaaria, josta määräalan 1 osuus on noin 0,79 hehtaaria. Kiinteistölle haetaan samanaikaisesti myös kahta muuta rakennuspaikkaa määräaloille 2 ja 3 määräalan 1 eteläpuolelle. Kyseessä on uusi asuinrakennuspaikka, jolla ei sijaitse rakennuksia. Määräala on avointa peltoa. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen.

Hakemuksen syy:

Haetaan lupaa rakentaa enintään 2-kerroksinen asuinrakennus sekä enintään 1-kerroksiset talousrakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem².

Rakentamisrajoitus, josta poiketaan:

Rakennuspaikka sijaitsee Keskustan 2010 osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille.

Hakijan perustelut:

Ahrolantien varrella sijaitsevalle peltoalueelle haetaan lupaa rakentaa yksi asuinrakennus sekä talousrakennuksia, joiden yhteispinta-ala on enintään 400m². Hakemus koskee n. 7864 m² suuruista määräalaa kiinteistöstä 108-436-1-347 Kukonmaa. Asuinrakennus on enintään 2 kerroksinen ja talousrakennukset 1 kerroksisia. Asuinrakennus sijoitetaan rakennuspaikan keskiosaan ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennuksia asemapiirroksessa esitetyn rakennusalueen mukaisesti.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Ahrolantieltä. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Rakennuspaikka sijaitsee peltoaukiolla osana kolmen suunnitellun rakennuspaikan kokonaisuutta alueella jo olevien rakennuspaikkojen jatkeena.

Poiketaan Hämeenkyrön keskustan yleiskaavan merkinnästä (M) Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Erityisenä syynä poikkeamiselle on kylärakenteen täydentäminen ja kyläyhteisöä tukevat uudet asukkaat.

Lausunnot:

Kunta on kuullut 27.1.2025 lähetetyllä kirjeellä naapurikiinteistöt 108-436-1-13 Kairila, 108-436-1-98 Koivumäki ja 108-436-1-304 Kalalahti, joilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Uusi rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Alue on myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. 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. 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.

Yleismääräysten mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Ahrolantie on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tienlinjaus). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu tiivistyväksi keskustaajamaksi, jolla on yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot.

Alue on osoitettu myös hyväksi ja yhtenäiseksi peltoalueeksi. Alueiden säilyminen maatalouskäytössä on maatalouden elinvoimaisuuden ja kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeää. Kaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämismerkintöjen osalta, joihin hyvät ja yhtenäiset peltoalueet eivät kuulu.

Keskustan 2010 osayleiskaavassa (hyväksytty 16.12.1996) alue on osoitettu Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen, korjaus- ja täydennysrakentaminen, sekä pysyvän asutuksen muodostaminen haja-asutuksena. Täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille. Rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa Rakl 31 §:n perusteella. Metsät tulisi hoitaa ulkoilukäyttö huomioon ottaen ja välttää laajoja yhtenäisiä avohakkuita maisemallisesti aroilla reunavyöhykkeillä tai ulkoilureittien varsilla. Keskustan 2010 osayleiskaava on osaltaan todettu vanhentuneeksi ja kunta on käynnistänyt uusimistyön vuonna 2016.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ahrolantien asemakaava on hyväksytty 9.10.2023. Asemakaavassa ei ole osoitettu liittymää määräalan kohdalle.

Rakennusjärjestys

Kohdassa Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

27 § Rakentamisen määrä: Rakennuspaikalle sallittu rakennettava kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, asuinkiinteistössä kuitenkin korkeintaan 500 kerros-m².

Alue on rakennusjärjestyksen 32§ mukaista suunnittelutarvealuetta.

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 Ahrolantien maaseutumaisella alueella noin kahden kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta. Alueen itäpuolella noin 300 metrin etäisyydellä on tiiviimpää asutusta Untolantien ja asemakaavoitetun Seulontien alueilla. Ahrolantien mutkan etelä- ja itäpuolella alkaa maaseutumainen alue, johon isommat ja esimerkiksi hevostenpidon mahdollistavat rakennuspaikat sopivat luontevasti. Ahrolantien ulkokaarteessa oleva peltoalue on vajaan kolmen hehtaarin suuruinen ja rajautuu pohjoisessa ja idässä metsään, joten laajempaa yhtenäistä peltoaluetta ei muodostu. Pelto on tällä hetkellä vuokrattu rehunurmeksi. Alueen

eteläpuolella Ahrolantien laidassa on yksittäisiä asuinrakennuksia, joita uudet rakennuspaikat täydentävät.

Kyseessä on uusi asuinrakennuspaikka, jonka koko täyttää osayleiskaavan 5000 m² minimikoon. Alueelle on tarkoitus rakentaa enintään 2-kerroksinen asuinrakennus sekä yksikerroksiset talousrakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem². Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa asuinrakennuksen ja esimerkiksi auto- tai eläinsuojan rakentamisen. Rakennuspaikan itäosan rakennusalalle saa sijoittaa enintään yhden talousrakennuksen.

Kiinteistön läheisyydessä on useita asuinkiinteistöjä. Alle 0,5 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta asuu vakituisesti noin 100 henkilöä.

Alueella ei ole voimassa olevaa tai vireillä olevaa kaavaa, jolle hanke aiheuttaisi haittaa. Täydennysrakentaminen sijoittuu tien varteen, mutta ei metsäiselle vyöhykkeelle kuten voimassa oleva yleiskaava ohjaa. Rakennuspaikan koko mahdollistaa rakennuspaikan pääosan säilyttämisen avoimena. Suunniteltu rakentaminen täydentää alueen rakennetta eikä siitä ole haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle tai kaavoitukselle.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tunnettuja luontoarvoja. Rakennuspaikka on avointa peltoa. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunniteltu rakentaminen on mittakaavaltaan ympäristöön sopivaa ja sitä ohjataan lupaehdoissa. Ahrolantie eli laajemmin Hämeenkankaan- ja Kyrönkankaantie on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Määräalan kohdalla historiallinen linjaus on säilynyt, mutta tie on asfaltoitu ja kunnostettu nykyvaatimusten mukaisesti. Liittymien määrää on minimoitu osoittamalla rakennuspaikalle yhteinen liittymä rakennuspaikan 2 kanssa. Uusi rakennuspaikka ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen edellytysten kohdassa 1) on tuotu esille hankkeen vaikutuksia lähiympäristössä. Määräalan välittömässä läheisyydessä on useita asuinrakennuksia. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Valtatie 3 sijaitsee noin 500 metrin etäisyydessä rakennuspaikan itäpuolella ja väliin sijoittuu noin 20 metriä rakennuspaikkaa korkeammalla oleva selänne (Hullatunahde). VT 3 ennustetilanteen päivämelu v. 2040 on alueella 45-50 dB, joten se ei ylitä valtioneuvoston asettamaa melutason ohjearvoa. Asuinpientalo ja talousrakennukset eivät aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityisenä syynä voidaan pitää Ahrolantien asuinrakentamisen täydentämistä maaseutumainen maisemarakenne säilyttäen.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

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.

Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Ahrolantieltä, johon rakennetaan uusi yhteinen liittymä eteläpuolelle haattavan rakennuspaikan kanssa. Ahrolantielle on tehty kadunpitopäätös elinympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Liikenne alueella ei merkittävästi lisäännä. Väyläviraston Digiroad -aineiston mukaan Ahrolantien liikennemäärä on 196 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ahrolantiellä ei ole erillistä väylää jalankululle tai pyöräilylle. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä rakennuspaikasta, alakoulu ja päiväkotia noin 3 km etäisyydellä ja yläkoulu 4 km etäisyydellä. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta.

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

Rakentamisella on maisemallista vaikutusta, mutta lupaehdoissa rakentamista ohjataan maisemaan sopeutuvaksi rakentamalla maaseutumaisia pihapiirejä ja vaihtelevia harjansuuntia. Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta. Vaikutukset rakennetun ympäristön suojelemista ja luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamisesta on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Alueella ei ole virkistystarpeita, joihin rakentamisella olisi vaikutusta.

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

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

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 27 §, 32 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, joten vakituksen asuinrakennuksen rakentamislupa enintään 2-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksisille talousrakennuksille, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem², on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakentamislupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakentamistapaan maisemassa. Rakennusten tulee muodostaa maaseutumainen pihapiiri ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennus. Rakennusten harjansuuntien tulee olla vaihtelevia. Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä on Ahrolantien asuinrakentamisen täydentäminen maaseutumainen maisemarakenne säilyttäen.

Hakemus on jätetty vuonna 2024, joten se käsitellään loppuun vanhan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin säännöksiin.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisulta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää MRL 171§:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eikä sille ole estettä MRL 136 §:n perusteella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa enintään 2-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksisille talousrakennuksille, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem², on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Rakentamislupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakentamistapaan maisemassa.
- Rakennusten tulee muodostaa maaseutumainen pihapiiri ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennus. Rakennusten harjansuuntien tulee olla vaihtelevia.
- Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistos sihteeri
KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 29

Poikkeaminen 108-436-1-347 Kukonmaa, määräala 2

HMKDno-2024-529

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite_Asemapiirros
- 2 Liite_Ympäristökartta
- 3 Liite_Viitesuunnitelma

Rakennuspaikka:

Hämeenkyrö (108), Uskela (436), Kukonmaa 1:347 määräala 1, rekisteröity 16.10.2009

Osoite: Ahrolantie, 39100 Hämeenkyrö

Koordinaatit: 23512051, 6836251

Rakennuspaikka sijaitsee Uskelassa Ahrolantien varressa. Kiinteistön pinta-ala on 16,7 hehtaaria, josta määräalan 2 osuus on noin 0,73 hehtaaria. Kiinteistölle haetaan samanaikaisesti myös kahta muuta rakennuspaikkaa määräaloille 1 ja 3 määräalan 2 molemmille puolille. Kyseessä on uusi asuinrakennuspaikka, jolla ei sijaitse rakennuksia. Määräala on avointa peltoa. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen.

Hakemuksen syy:

Haetaan lupaa rakentaa enintään 2-kerroksinen asuinrakennus sekä enintään 1-kerroksiset talousrakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem².

Rakentamisrajoitus, josta poiketaan:

Rakennuspaikka sijaitsee Keskustan 2010 osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille.

Hakijan perustelut:

Ahrolantien varrella sijaitsevalle peltoalueelle haetaan lupaa rakentaa yksi asuinrakennus sekä talousrakennuksia, joiden yhteispinta-ala on enintään 400m². Hakemus koskee n. 7264 m² suuruista määräalaa kiinteistöstä 108-436-1-347 Kukonmaa. Asuinrakennus on enintään 2 kerroksinen ja talousrakennukset 1 kerroksisia. Asuinrakennus sijoitetaan rakennuspaikan keskiosaan ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennuksia asemapiirroksessa esitetyn rakennusalueen mukaisesti.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Ahrolantieltä. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Rakennuspaikka sijaitsee peltoaukiolla osana kolmen suunnitellun rakennuspaikan kokonaisuutta alueella jo olevien rakennuspaikkojen jatkeena.

Poiketaan Hämeenkyrön keskustan yleiskaavan merkinnästä (M) Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Erityisenä syynä poikkeamiselle on kylärakenteen täydentäminen ja kyläyhteisöä tukevat uudet asukkaat.

Lausunnot:

Kunta on kuullut 27.1.2025 lähetetyllä kirjeellä naapurikiinteistöt 108-436-1-13 Kairila, 108-436-1-98 Koivumäki ja 108-436-1-304 Kalalahti, joilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Uusi rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Alue on myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. 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. 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.

Yleismääräysten mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Ahrolantie on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tienlinjaus). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu tiivistyväksi keskustaajamaksi, jolla on yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot.

Alue on osoitettu myös hyväksi ja yhtenäiseksi peltoalueeksi. Alueiden säilyminen maatalouskäytössä on maatalouden elinvoimaisuuden ja kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeää. Kaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämismerkintöjen osalta, joihin hyvät ja yhtenäiset peltoalueet eivät kuulu.

Keskustan 2010 osayleiskaavassa (hyväksytty 16.12.1996) alue on osoitettu Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen, korjaus- ja täydennysrakentaminen, sekä pysyvän asutuksen muodostaminen haja-asutuksena. Täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille. Rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa Rakl 31 §:n perusteella. Metsät tulisi hoitaa ulkoilukäyttö huomioon ottaen ja välttää laajoja yhtenäisiä avohakkuita maisemallisesti aroilla reunavyöhykkeillä tai ulkoilureittien varsilla. Keskustan 2010 osayleiskaava on osaltaan todettu vanhentuneeksi ja kunta on käynnistänyt uusimistyön vuonna 2016.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ahrolantien asemakaava on hyväksytty 9.10.2023. Asemakaavassa ei ole osoitettu liittymää määräalan kohdalle.

Rakennusjärjestys

Kohdassa Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

27 § Rakentamisen määrä: Rakennuspaikalle sallittu rakennettava kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, asuinkiinteistössä kuitenkin korkeintaan 500 kerros-m².

Alue on rakennusjärjestyksen 32§ mukaista suunnittelutarvealuetta.

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 Ahrolantien maaseutumaisella alueella noin kahden kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta. Alueen itäpuolella noin 300 metrin etäisyydellä on tiiviimpää asutusta Untolantien ja asemakaavoitetun Seulontien alueilla. Ahrolantien mutkan etelä- ja itäpuolella alkaa maaseutumainen alue, johon isommat ja esimerkiksi hevostenpidon mahdollistavat rakennuspaikat sopivat luontevasti. Ahrolantien ulkokaarteessa oleva peltoalue on vajaan kolmen hehtaarin suuruinen ja rajautuu pohjoisessa ja idässä metsään, joten laajempaa yhtenäistä peltoaluetta ei muodostu. Pelto on tällä hetkellä vuokrattu rehunurmeksi. Alueen

eteläpuolella Ahrolantien laidassa on yksittäisiä asuinrakennuksia, joita uudet rakennuspaikat täydentävät.

Kyseessä on uusi asuinrakennuspaikka, jonka koko täyttää osayleiskaavan 5000 m² minimikoon. Alueelle on tarkoitus rakentaa enintään 2-kerroksinen asuinrakennus sekä yksikerroksiset talousrakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem². Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa asuinrakennuksen ja esimerkiksi auto- tai eläinsuojan rakentamisen. Rakennuspaikan itäosan rakennusalalle saa sijoittaa enintään yhden talousrakennuksen.

Kiinteistön läheisyydessä on useita asuinkiinteistöjä. Alle 0,5 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta asuu vakituisesti noin 100 henkilöä.

Alueella ei ole voimassa olevaa tai vireillä olevaa kaavaa, jolle hanke aiheuttaisi haittaa. Täydennysrakentaminen sijoittuu tien varteen, mutta ei metsäiselle vyöhykkeelle kuten voimassa oleva yleiskaava ohjaa. Rakennuspaikan koko mahdollistaa rakennuspaikan pääosan säilyttämisen avoimena. Suunniteltu rakentaminen täydentää alueen rakennetta eikä siitä ole haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle tai kaavoitukselle.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tunnettuja luontoarvoja. Rakennuspaikka on avointa peltoa. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunniteltu rakentaminen on mittakaavaltaan ympäristöön sopivaa ja sitä ohjataan lupaehdoissa. Ahrolantie eli laajemmin Hämeenkankaan- ja Kyrönkankaantie on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Määräalan kohdalla historiallinen linjaus on säilynyt, mutta tie on asfaltoitu ja kunnostettu nykyvaatimusten mukaisesti. Liittymien määrää on minimoitu osoittamalla rakennuspaikalle yhteinen liittymä rakennuspaikan 1 kanssa. Uusi rakennuspaikka ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen edellytysten kohdassa 1) on tuotu esille hankkeen vaikutuksia lähiympäristössä. Määräalan välittömässä läheisyydessä on useita asuinrakennuksia. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Valtatie 3 sijaitsee noin 500 metrin etäisyydessä rakennuspaikan itäpuolella ja väliin sijoittuu noin 20 metriä rakennuspaikkaa korkeammalla oleva selänne (Hullatunahde). VT 3 ennustetilanteen päivämelu v. 2040 on alueella 45-50 dB, joten se ei ylitä valtioneuvoston asettamaa melutason ohjearvoa. Asuinpientalo ja talousrakennukset eivät aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityisenä syynä voidaan pitää Ahrolantien asuinrakentamisen täydentämistä maaseutumainen maisemarakenne säilyttäen.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

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.

Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Ahrolantieltä, johon rakennetaan uusi yhteinen liittymä pohjoispuolelle haattavan rakennuspaikan kanssa. Ahrolantielle on tehty kadunpitopäätös elinympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Liikenne alueella ei merkittävästi lisäännä. Väyläviraston Digiroad -aineiston mukaan Ahrolantien liikennemäärä on 196 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ahrolantiellä ei ole erillistä väylää jalankululle tai pyöräilylle. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä rakennuspaikasta, alakoulu ja päiväkotia noin 3 km etäisyydellä ja yläkoulu 4 km etäisyydellä. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta.

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

Rakentamisella on maisemallista vaikutusta, mutta lupaehdoissa rakentamista ohjataan maisemaan sopeutuvaksi rakentamalla maaseutumaisia pihapiirejä ja vaihtelevia harjansuuntia. Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta. Vaikutukset rakennetun ympäristön suojelemista ja luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamisesta on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Alueella ei ole virkistystarpeita, joihin rakentamisella olisi vaikutusta.

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

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

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 27 §, 32 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa enintään 2-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksisille talousrakennuksille, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem², on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakentamislupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakentamistapaan maisemassa. Rakennusten tulee muodostaa maaseutumainen pihapiiri ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennus. Rakennusten harjansuuntien tulee olla vaihtelevia. Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä on Ahrolantien asuinrakentamisen täydentäminen maaseutumainen maisemarakenne säilyttäen.

Hakemus on jätetty vuonna 2024, joten se käsitellään loppuun vanhan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin säännöksiin.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisuvallta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää MRL 171§:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eikä sille ole estettä MRL 136 §:n perusteella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa enintään 2-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksisille talousrakennuksille, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem², on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Rakentamislupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakentamistapaan maisemassa.
- Rakennusten tulee muodostaa maaseutumainen pihapiiri ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennus. Rakennusten harjansuuntien tulee olla vaihtelevia.
- Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistosihteeri
KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 30

Poikkeaminen 108-436-1-347 Kukonmaa, määräala 3

HMKDno-2024-530

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite_Asemapiirros
- 2 Liite_Ympäristökartta
- 3 Liite_Viitesuunnitelma

Rakennuspaikka:

Hämeenkyrö (108), Uskela (436), Kukonmaa 1:347 määräala 3, rekisteröity 16.10.2009

Osoite: Ahrolantie, 39100 Hämeenkyrö

Koordinaatit: 23512069, 6836202

Rakennuspaikka sijaitsee Uskelassa Ahrolantien varressa. Kiinteistön pinta-ala on 16,7 hehtaaria, josta määräalan 3 osuus on noin 0,63 hehtaaria. Kiinteistölle haetaan samanaikaisesti myös kahta muuta rakennuspaikkaa määräaloille 1 ja 2 määräalan 3 pohjoispuolelle. Kyseessä on uusi asuinrakennuspaikka, jolla ei sijaitse rakennuksia. Määräala on avointa peltoa. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen.

Hakemuksen syy:

Haetaan lupaa rakentaa enintään 2-kerroksinen asuinrakennus sekä enintään 1-kerroksiset talousrakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem².

Rakentamisrajoitus, josta poiketaan:

Rakennuspaikka sijaitsee Keskustan 2010 osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille.

Hakijan perustelut:

Ahrolantien varrella sijaitsevalle peltoalueelle haetaan lupaa rakentaa yksi asuinrakennus sekä talousrakennuksia, joiden yhteispinta-ala on enintään 400m². Hakemus koskee n. 6302 m² suuruista määräalaa kiinteistöstä 108-436-1-347 Kukonmaa. Asuinrakennus on enintään 2 kerroksinen ja talousrakennukset 1 kerroksisia. Asuinrakennus sijoitetaan rakennuspaikan keskiosaan ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennuksia asemapiirroksessa esitetyn rakennusalueen mukaisesti.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Ahrolantieltä. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Rakennuspaikka sijaitsee peltoaukiolla osana kolmen suunnitellun rakennuspaikan kokonaisuutta alueella jo olevien rakennuspaikkojen jatkeena.

Poiketaan Hämeenkyrön keskustan yleiskaavan merkinnästä (M) Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Erityisenä syynä poikkeamiselle on kylärakenteen täydentäminen ja kyläyhteisöä tukevat uudet asukkaat.

Lausunnot:

Kunta on kuullut 27.1.2025 lähetetyllä kirjeellä naapurikiinteistöt 108-436-1-13 Kairila, 108-436-1-98 Koivumäki ja 108-436-1-304 Kalalahti, joilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Uusi rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Alue on myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. 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. 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.

Yleismääräysten mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Ahrolantie on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tienlinjaus). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu tiivistyväksi keskustaajamaksi, jolla on yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot.

Alue on osoitettu myös hyväksi ja yhtenäiseksi peltoalueeksi. Alueiden säilyminen maatalouskäytössä on maatalouden elinvoimaisuuden ja kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeää. Kaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämismerkintöjen osalta, joihin hyvät ja yhtenäiset peltoalueet eivät kuulu.

Keskustan 2010 osayleiskaavassa (hyväksytty 16.12.1996) alue on osoitettu Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen, korjaus- ja täydennysrakentaminen, sekä pysyvän asutuksen muodostaminen haja-asutuksena. Täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille. Rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa Rakl 31 §:n perusteella. Metsät tulisi hoitaa ulkoilukäyttö huomioon ottaen ja välttää laajoja yhtenäisiä avohakkuita maisemallisesti aroilla reunavyöhykkeillä tai ulkoilureittien varsilla. Keskustan 2010 osayleiskaava on osaltaan todettu vanhentuneeksi ja kunta on käynnistänyt uusimistyön vuonna 2016.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ahrolantien asemakaava on hyväksytty 9.10.2023. Asemakaavassa ei ole osoitettu liittymää määräalan kohdalle.

Rakennusjärjestys

Kohdassa Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

27 § Rakentamisen määrä: Rakennuspaikalle sallittu rakennettava kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, asuinkiinteistössä kuitenkin korkeintaan 500 kerros-m².

Alue on rakennusjärjestyksen 32§ mukaista suunnittelutarvealuetta.

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 Ahrolantien maaseutumaisella alueella noin kahden kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta. Alueen itäpuolella noin 300 metrin etäisyydellä on tiiviimpää asutusta Untolantien ja asemakaavoitetun Seulontien alueilla. Ahrolantien mutkan etelä- ja itäpuolella alkaa maaseutumainen alue, johon isommat ja esimerkiksi hevostenpidon mahdollistavat rakennuspaikat sopivat luontevasti. Ahrolantien ulkokaarteessa oleva peltoalue on vajaan kolmen hehtaarin suuruinen ja rajautuu pohjoisessa ja idässä metsään, joten laajempaa yhtenäistä peltoaluetta ei muodostu. Pelto on tällä hetkellä vuokrattu rehunurmeksi. Alueen

eteläpuolella Ahrolantien laidassa on yksittäisiä asuinrakennuksia, joita uudet rakennuspaikat täydentävät.

Kyseessä on uusi asuinrakennuspaikka, jonka koko täyttää osayleiskaavan 5000 m² minimikoon. Alueelle on tarkoitus rakentaa enintään 2-kerroksinen asuinrakennus sekä yksikerroksiset talousrakennukset, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem². Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa asuinrakennuksen ja esimerkiksi auto- tai eläinsuojan rakentamisen. Rakennuspaikan itäosan rakennusosalalle saa sijoittaa enintään yhden talousrakennuksen.

Kiinteistön läheisyydessä on useita asuinkiinteistöjä. Alle 0,5 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta asuu vakituisesti noin 100 henkilöä.

Alueella ei ole voimassa olevaa tai vireillä olevaa kaavaa, jolle hanke aiheuttaisi haittaa. Täydennysrakentaminen sijoittuu tien varteen, mutta ei metsäiselle vyöhykkeelle kuten voimassa oleva yleiskaava ohjaa. Rakennuspaikan koko mahdollistaa rakennuspaikan pääosan säilyttämisen avoimena. Suunniteltu rakentaminen täydentää alueen rakennetta eikä siitä ole haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle tai kaavoitukselle.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tunnettuja luontoarvoja. Rakennuspaikka on avointa peltoa. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunniteltu rakentaminen on mittakaavaltaan ympäristöön sopivaa ja sitä ohjataan lupaehdoissa. Ahrolantie eli laajemmin Hämeenkankaan- ja Kyrönkankaantie on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Määräalan kohdalla historiallinen linjaus on säilynyt, mutta tie on asfaltoitu ja kunnostettu nykyvaatimusten mukaisesti. Uusi rakennuspaikka ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen edellytysten kohdassa 1) on tuotu esille hankkeen vaikutuksia lähiympäristössä. Määräalan välittömässä läheisyydessä on useita asuinrakennuksia. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Valtatie 3 sijaitsee noin 500 metrin etäisyydessä rakennuspaikan itäpuolella ja väliin sijoittuu noin 20 metriä rakennuspaikkaa korkeammalla oleva selänne (Hullatunahde). VT 3 ennustetilanteen päivämelu v. 2040 on alueella 45-50 dB, joten se ei ylitä valtioneuvoston asettamaa melutason ohjearvoa. Asuinpientalo ja talousrakennukset eivät aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityisenä syynä voidaan pitää Ahrolantien asuinrakentamisen täydentämistä maaseutumainen maisemarakenne säilyttäen.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

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.

Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Ahrolantieltä, johon rakennetaan uusi liittymä. Ahrolantielle on tehty kadunpitopäätös elinympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Liikenne alueella ei merkittävästi lisäänty. Väyläviraston Digiroad -aineiston mukaan Ahrolantien liikennemäärä on 196 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ahrolantiellä ei ole erillistä väylää jalankululle tai pyöräilylle. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä rakennuspaikasta, alakoulu ja päiväkotiki noin 3 km etäisyydellä ja yläkoulu 4 km etäisyydellä. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta.

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

Rakentamisella on maisemallista vaikutusta, mutta lupaehdoissa rakentamista ohjataan maisemaan sopeutuvaksi rakentamalla maaseutumaisia pihapiirejä ja vaihtelevia harjansuuntia. Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta. Vaikutukset rakennetun ympäristön suojelemista ja luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamisesta on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Alueella ei ole virkistystarpeita, joihin rakentamisella olisi vaikutusta.

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

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

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 27 §, 32 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa enintään 2-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksisille talousrakennuksille, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 km², on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakentamislupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakentamistapaan maisemassa. Rakennusten tulee muodostaa maaseutumainen pihapiiri ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennus. Rakennusten harjansuuntien tulee olla vaihtelevia. Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä on Ahrolantien asuinrakentamisen täydentäminen maaseutumainen maisemarakenne säilyttäen.

Hakemus on jätetty vuonna 2024, joten se käsitellään loppuun vanhan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin säännöksiin.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisuvallta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää MRL 171§:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eikä sille ole estettä MRL 136 §:n perusteella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa enintään 2-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksisille talousrakennuksille, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 400 kem², on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Rakentamislupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun ja rakentamistapaan maisemassa.
- Rakennusten tulee muodostaa maaseutumainen pihapiiri ja rakennuspaikan itäosaan voidaan sijoittaa talousrakennus. Rakennusten harjansuuntien tulee olla vaihtelevia.
- Rakennuspaikan rakentamatta jäävät osat tulee pääsääntöisesti säilyttää avoimena asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistos sihteeri
KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 31

Poikkeaminen 108-416-1-99 Koivuranta

HMKDno-2024-344

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite Asemapiirros
- 2 Liite Ympäristökartta.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Mahnala (416), tila 1:99 Koivuranta, rekisteröity 12.5.1959

Osoite: Maisematie 740/7

Koordinaatit: 23516387, 6829117

Rakennuspaikka, pinta-alaltaan 4200 m², sijaitsee Mahnalassa Mahnalanselän pohjoisrannalla. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 34 metriä. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee vuosina 1953-2023 rakennetut I ½ -kerroksinen 91 kem² loma-asunto sekä yksikerroksiset autokatos ja kaksi varastoa, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on 294 m². Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Maisematieltä nykyisen liittymän kautta. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Hakemuksen syy

Haetaan käyttötarkoituksen muutoslupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi sekä autokatoksen muuttamista autotalliksi. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista.

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. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakennuslupaa, mikä rinnastetaan rakennuksen rakentamiseen. 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 §).

Poikkeaminen voimassa olevan osayleiskaavan kokonaisrakennusoikeudesta.

Hakijan perustelut

Mökin muuttaminen asuinkäyttöön ja autokatoksen muuttaminen autotalliksi.

Hyvä keskeinen paikka asua. palvelut lähellä lyhyet työmatkat. Alueesta on tulossa tulevaisuudessa osayleiskaava erillispientalo aluetta.joka on hyväksytty jo valtuustossa.

Lausunnot:

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 108-416-1-98 Enonvalkama, 108-416-1-100 Jyväranta, 108-416-1-213 Käpyrauhala ja 108-416-1-255 Sateenkaarintoko. Kunta on kuullut yhden omistajan kiinteistöltä 108-416-1-213. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa maaseutualueeksi merkitylle alueelle. Merkinällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Alueelle on osoitettu kylä - kohdemerkintä (Sasi-Mahnala). Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja. Suunnittelumääräys: Kylän tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (Hämeenkyrön kulttuurimaisema), tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta sekä teknisen huollon kehittämisen kohdealuetta (pohjavesialue), johon liittyy erityismääräys. Erityismääräyksen 16 suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava siitä, etteivät Pinsiön-Matalusjoen (FI0356004) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouteen kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseen. Kaavan yleismääräysten mukaan vesienhoidon erityisalueiksi todettujen vesistöjen lähivaluma-alueilla tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota vesien ekologista ja kemiallista tilaa heikentävien tekijöiden vähentämiseen. Tämä koskee seuraavia alueita: Mahnalanselän alue, Lavajärven valuma-alue, Vanajaveden-Pyhäjärven alue, Keljonjärven valuma-alue, Kangasalan/Pälkäneen Myllyjoen valuma-alue ja Punkalaitumenjoen valuma-alue.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (oikeusvaikutteinen, hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on kehittämisen painopistealuetta haja-asutusalueella, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-alue (alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen sekä kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä) ja pohjavesialuetta.

Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaavassa (hyväksytty 31.8.1992) alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA ja pohjoisosasta pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. RA-alue on varattu omarantaisille, enintään 1/2 -kerroksisille loma-asunnoille. RA-alueiden nykyinen rakennuskanta ja tulevien lomarakennusten varaus on merkitty erillisillä kaavamerkinnoillä. Loma-asuntorakentaminen on sallittu ainoastaan erikseen merkittyjen kiinteistöjen alueilla. Rakennuspaikan minimikoko on 2000 m² ja rantaviivan pituus vähintään 50 m. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa

ylittää 120 m². Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja saunan rakennusten ja rantaviivan välinen puusto tulisi pääosin säilyttää. Rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon ja rantamaisemaan. Alueen vesihuolto hoidetaan pääasiassa rakennuspaikkakohtaisesti eikä alueelle saa rakentaa vesikäymälöitä. Jätevesiä ei saa laskea vesistöön ja talousjätevedet on imeytettävä maahan tarpeellisin laittein vähintään 20 m päässä ja saunavedet vähintään 10 m päässä rantaviivasta. AP-alue on varattu pääasiassa pientalomaisille asuinrakennuksille. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Alueelle saa rakentaa asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköintialueet, alueen asukkaita palvelevat virkistys- ja puistoalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Rakennuspaikan minimikoko on 2500 m² ja rakennusala enintään 360 krs². Alueen käymäläjätevedet tulee johtaa umpikaivoon ja muut jätevedet voidaan imeyttää maastoon.

Alue on myös tärkeää pohjavesialuetta.

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.4.2024 § 21. Hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten kaava ei ole vielä tullut voimaan. Kaavassa alue on osoitettu erillispientalojen alueeksi AO-1, jolle on osoitettu olemassa oleva loma-asunto. AO-1-alue varataan vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m². Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn jätevesijärjestelmään, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennukset saavat tasamaalla olla enintään 1½-kerroksisia. Olemassa olevien loma-asuntojen säilyttäminen loma-asuintarkoituksiin on sallittua. Ranta-alueen ulkopuolella saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Ranta-alueen ulkopuolella asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 m² sivuasunnon, tarpeellisia talousrakennuksia sekä enintään 25 m² saunarakennuksen. Sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti pääasuntoon ja sillä halutaan tukea useamman sukupolven asumista. Sivuasunto tulee rakentaa päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin ja pääasiassa käyttää samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää kuin päärakennus, eikä sitä saa lohkoa eri kiinteistöksi. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m². Rakentamisen määrä ei saa kuitenkaan ylittää 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusoikeudesta voidaan enintään 40 % käyttää tarvittaessa erilliseen rakennukseen sijoitettavia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, työskentely- ja teollisuustiloja varten. Ranta-alueen sisäpuolella saa rakentaa enintään yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Ranta-alueen sisäpuolella asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 60 k-m² suuruisen vierasmajan, tarpeellisia talousrakennuksia sekä enintään 25 m² saunarakennuksen. Vierasmaja on talousrakennus, jolla ei tarkoiteta toisen asuinrakennuksen rakentamista rakennuspaikalle. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakentamisen määrä ei saa kuitenkaan ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Olemassa olevia rakennuksia saa korjata, kunnostaa ja ylläpitää rakennusoikeuden estämättä.

Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta ja tärkeää tai veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

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.

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 Mahnalassa kylän tiiviisti rakennetulla ranta-alueella. Rakennuspaikan koko on 4200 m². Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei ole esitetty rakennettavaksi uudisrakennuksia, olemassa oleva autokatos on tarkoitus muuttaa autotalliksi. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi ja pohjoisosaltaan erillispientalojen alueeksi. Valtuuston 2024 hyväksymässä osayleiskaavassa alue on osoitettu erillispientalojen alueeksi. Kiinteistö on liitetty keskitettyyn vesi- ja viemärijärjestelmään. Asuinrakennus sijaitsee noin 47 metrin etäisyydellä ja varasto noin 22 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä autotalliksi muutettava autokatos nostaa rakennuspaikan kokonaisrakennusalaan 82 m², jolloin rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala on 294 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 91 m² ja kokonaisala 127 m². Yhteenlaskettu kokonaisala ylittää valtuuston hyväksymän osayleiskaavan enimmäisrakennusoikeuden (250 kem²), mutta toisaalta alittaa selkeästi nykyisin voimassa olevan osayleiskaavan pientalovaltaisen asuntoalueen enimmäisrakennusalan (360 kem²). Olemassa oleva rakennuspaikka täyttää kaavan kokovaatimuksen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Mahnalan kylällä on nykyiselläänkin vakituista asutusta. Rakennuspaikalla on puustoa, joka on tarkoitus pääosin säilyttää ennallaan, joten poikkeamisella ei ole vaikutusta maisemaan. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

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. Rakennusten ja rannan välisen puuston säilyttämisellä turvataan alueen maisema-arvojen säilyminen.

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

Rakennuspaikalla olevilla rakennuksilla ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia tai arkkitehtonisia erityisarvoja. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehtävä autokatoksen muuttaminen autotalliksi nostaa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta 82 m², mutta muutos ei johda merkittävään rakentamiseen. Valtuuston hyväksymän osayleiskaavan perusteella vakituinen asuminen Mahnalan kylällä lisääntyy lähivuosina. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittävästi haitallisia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä kylärakenteen täydentäminen valtuuston hyväksymän osayleiskaavan mukaisten periaatteiden mukaisesti.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Koska hankkeessa muodostuu uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka lomarakennusten läheisyyteen, sovelletaan myös MRL 16 §:ä (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.

Vaikutukset 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 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikalle on raskaan- ja pelastusliikenteen kestävä tieyhteys. Kiinteistö sijaitsee noin 11 km etäisyydellä Hämeenkyrön keskustasta (päivittäistavarakauppa, yläkoulu). Mahnalan alakoululle on noin 0,5 km ja Sasin päiväkodille noin 4 km. Palvelujen saatavuus on tyydyttävä. Vakituinen asunto ja asukkaat tukevat Mahnalan kylärakennetta ja asutusta.

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

Vaikutukset maisemaan, rakennetun ympäristön suojelemiseen ja luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamiseen on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

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

Sovelletut lainkohdat: MRL 16 §, 72 §, 136 §, 137 § ja 171 §.
Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 29 §

Yhteenveto:

Hanke täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eikä sille ole estettä MRL 136 §:n perusteella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa on

mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakennusten ja rannan välissä tulee säilyttää tai istuttaa suojapuustoa.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä poikkeamiseen ranta-alueella on rakennuspaikan sijainti alueella, jonka naapurustossa on jo nykyisellään vakituista asumista, jolloin vaikutus alueen muuhun maankäyttöön on vähäinen. Käyttötarkoituksen muutos on myös valtuuston hyväksymän Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

Hakemus on jätetty vuonna 2024, joten se käsitellään loppuun vanhan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin säännöksin.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisuvallta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eikä sille ole estettä MRL 136 §:n perusteella, joten käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi on mahdollista myöntää.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 294 m², josta asuinrakennus enintään 127 m².

- rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

Käyttötarkoituksen muutoksen rekisteröinti edellyttää vielä rakentamislupakäsittelyä asuinrakennuksen osalta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistos sihteeri
KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 32

Poikkeaminen 108-416-1-281 Kämpälämäki

HMKDno-2025-93

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite asemapiirros uusi päivitetty.pdf
- 2 Liite ympäristökartta.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Mahnala (416), tila 1:281 Kämpälämäki, rekisteröity 19.11.2024

Osoite: Loikarintie 36-14

Koordinaatit: 23514499, 6830511

Kiinteistön pinta-ala on 7217 m² ja sillä on noin 97 metriä Raimonjärven rantaviivaa. Kyseessä on olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka, jolla sijaitsee rakenteilla olevat I-kerroksiset loma-asunto 115 kem², autokatos 72 m² sekä 1980-luvulla rakennettu sauna 20 kem². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 135 kem². Rakennuspaikka on liitetty keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Kiinteistölle on kulkuyhteys Loikarintieltä johtavaa rasiitetietä pitkin.

Hakemuksen syy

Haetaan käyttötarkoituksen muutoslupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista.

Rakentamisrajoitus, mistä poiketaan

Poikkeaminen Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaavan käyttötarkoituksesta.

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 §). Tämän vakinaisen asunnon rakennuspaikan minimikoko tulee olla vähintään 2000 m² ellei kaavassa toisin osoiteta. "

Poikkeaminen AkL 72 §:stä. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakentamislupaa, mikä rinnastetaan rakennuksen rakentamiseen. "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena" (AkL 72.1 §).

Hakijan perustelut

Haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan rakennuksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan (Vesi ja viemäri).

10% ylitys rakennusoikeuteen, paikka on tärkeä tukikohta ison perheen, 10 lasta ja 14 lastenlasta, kokoontumispaikkana ja ylitys on välttämätön jotta saadaan toimiva kokonaisuus toimille.

Lausunnot

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 108-416-1-196 Raimola II, 108-416-1-247 Solbacka, 108-416-1-249 Haaparinne ja 108-416-1-262 Merikotka, joilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa maaseutualueelle. Maaseutualuemerkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Hämeenkyrön kulttuurimaisema). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). 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.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen sekä kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä). Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta.

Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaavassa (hyväksytty 31.8.1992) alue on osoitettu länsiosaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M, itäosaltaan loma-asuntoalueeksi RA ja pohjoisosaltaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP.

M-alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen, korjaus- ja täydennysrakentaminen sekä pysyvän asutuksen muodostaminen haja-asutuksena. Täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille. Rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa RakL:n 31 pykälän perusteella. Metsät tulisi hoitaa ulkoilukäyttö huomioon ottaen ja välttää laajoja yhtenäisiä avohakkuita maisemallisesti aroilla reunavyöhykkeillä tai ulkoilureittien varsilla.

RA-alue on varattu omarantaisille, enintään 1 ½ -kerroksisille loma-asunnoille. RA-alueiden nykyinen rakennuskanta ja tulevien lomarakennusten varaus on merkitty erillisillä kaavamerkinnöillä. Loma-asuntorakentaminen on sallittu ainoastaan erikseen merkittyjen kiinteistöjen alueilla. Rakennuspaikan minimikoko on 2000 m² ja rantaviivan pituus vähintään 50 m. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 120 m². Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja saunan rakennusten ja rantaviivan välinen puusto tulisi pääosin säilyttää. Rakennusten tulee sijoittelun, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäröivään luontoon ja rantamaisemaan. Alueen vesihuolto hoidetaan pääasiassa rakennuspaikkakohtaisesti eikä alueelle saa rakentaa vesikäymälöitä. Jätevesiä ei saa

laskea vesistöön ja talousjätevedet on imeytettävä maahan tarpeellisin laittein vähintään 20 m päässä ja saunavedet vähintään 10 m päässä rantaviivasta.

AP-alue on varattu pääasiassa pientalomaisille asuinrakennuksille. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Alueelle saa rakentaa asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköintialueet, alueen asukkaita palvelevat virkistys- ja puistoalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Rakennuspaikan minimikoko on 2500 m² ja rakennusala enintään 360 krsm². Alueen käymäläjätevedet tulee johtaa umpikaivoon ja muut jätevedet voidaan imeyttää maastoon.

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.4.2024 § 21. Hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten kaava ei ole vielä tullut voimaan. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA-1, jolle on merkitty olemassa oleva loma-asunto sekä itäosaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-1. Alue on osoitettu myös maisema-arvojen kannalta erityisen tärkeäksi näkymäalueeksi.

RA-1 -alueen määräys: Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon lisäksi erillisen saunarakennuksen ja yhden muun talousrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakentamisen määrä ei saa ylittää 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m², rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m². 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 m². Mikäli rakennukset kytketään keskitettyyn jätevesijärjestelmään, voi rakennuspaikan pinta-ala olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m².

M-1 -alueen määräys: 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 aurinkoenergiatai 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.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

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 vähimmäisetäisyyden keskivedenkorkeuden 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, altaan 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 (RakL 57 §)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa rakentamislaisa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta 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 Mahnalassa Loikarintien alueella. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka koko täyttää yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisen kokovaatimuksen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei ole esitetty rakennettavaksi uudisrakennuksia. Kiinteistölle on myönnetty vuonna 2024 rakennuslupa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan vapaa-ajan asunnon sekä autokatoksen rakentamiseksi ja samalla vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden 10 % ylitys.

Rakennusoikeudeksi on tällöin määritetty 115 kem² suuruinen asuinrakennus, 20 kem² sauna ja 72 m² suuruinen autokatos, joten tässä yhteydessä ei enää poiketa rakennusoikeuden määrästä. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, joten alueelle ei synny merkittävää rakentamista. Hanke ei varaa lisää vapaata ranta-aluetta. Asuinrakennuksen etäisyys rannasta on lähimmillään 30 metriä.

Rakennuspaikan läheisyydessä Loikarintiellä on kymmenkunta asuinrakennusta, joissa asuu noin 30 henkilöä. Nykyinen kiinteistö on yhdistetty kahdesta vierekkäisestä kiinteistöstä. Voimassa olevassa osayleiskaavassa loma-asuntoalue on osoitettu molempien kiinteistöjen puolelle kuitenkin niin, että sen voidaan tulkita sijoittuvan vanhalle itäpuoliselle pienemmälle kiinteistölle, jolla ei ole rakennuksia. Uudessa valtuuston hyväksymässä osayleiskaavassa loma-asuntoalue on osoitettu hankkeen mukaisesti vanhalle länsipuoliselle suuremmalle kiinteistölle. Hanke on valtuuston 29.4.2024 hyväksymän osayleiskaavan mukainen. Kaavassa alue on esitetty lomarakennuspaikaksi, jolla käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen.

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitettu myös maisema-arvojen kannalta erityisen tärkeäksi näkymäalueeksi. Rakennuspaikan länsipuolella on avoin pelto. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista.

Rakennuspaikka sijoittuu alarinteeseen ja rakennusten ja pellon väliin jää puustoa, joten rakennukset sopeutuvat maisemaan ja ovat maisema-arvoille alisteisia.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueella 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 olevilla rakennuksilla ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia tai arkkitehtonisia erityisarvoja. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen ehdoissa edellytetään suojaustalon säilyttämistä ranta-alueella sekä länsipuoleisella, peltoon rajoittuvalla rajalla.

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

Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, joten alueelle ei synny merkittävää rakentamista. Poikkeamisen myötä Raimonjärven pohjoispuolella on ainoastaan vakituisia asuinrakennuksia tai niihin liittyviä erillisiä rantasaunoja. Rakentaminen on pienimittakaavaista ja muodoltaan sekä väreiltään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sopivaa eikä vaaranna maisema-arvoja alueella.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä rakennuspaikan sijainti alueella, jonka naapurustossa on jo nykyisellään vakituista asumista, jolloin vaikutus alueen muuhun maankäyttöön on vähäinen. Käyttötarkoituksen muutos on myös valtuuston hyväksymän Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

Koska hankkeessa muodostuu uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka ranta-alueelle, sovelletaan myös AkL 72 §:ää (Suunnittelutarve ranta-alueella), joten myönteisen päätöksen tulee täyttää myös RakL 46 §:n ehdot.

1) Rakentaminen ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.

Käyttötarkoituksen muutos on vireillä olevan Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma - osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

2) Rakentaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

Haitta rakentamiseen ja vaikutuksiin on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Hanke ei edellytä asemakaavan laatimista.

3) Rakentamisen tulee olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Rakennuspaikka on liitetty keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Rakennuspaikalle kuljetaan Loikarintietä pitkin. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 8 km etäisyydellä rakennuspaikasta. Sasin päiväkodille matkaa on noin 7 km ja Mahnalan koululle noin 3,5 km. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §)

1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 neliometriä

Kiinteistön koko 7217 m² täyttää vähimmäiskoon.

2) Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa

Raimonjärven tulvakorkeus ei ole tiedossa. Järven pinta on 84.4 m mpy ja maasto asuinrakennuksen kohdalla noin 87 m mpy.

3) Rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta

Kaikki olemassa olevat rakennukset sijoittuvat yli neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista. Uudisrakentamista ei esitetä.

4) Rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

5) Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

Kulku rakennuspaikalle on käsitelty edellä suunnittelutarvealueen edellytysten yhteydessä.

6) Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

Vesihuollon toteuttaminen on käsitelty edellä suunnittelutarvealueen edellytysten yhteydessä.

7) Teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

Rakennuspaikka sijaitsee kunnan vesihuollon toiminta-alueella ja nykyisen tieyhteyden varressa, joten rakentaminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia.

8) Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

Naapurikiinteistöt on kuultu ja naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

9) Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

Alueelle ei esitetä uudisrakentamista, joten käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta maisemaan. Vaikutukset luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoihin on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta virkistyskäyttöön tarkoitetun rantaviivan määrään eikä se vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista.

10) Rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Vaikutukset kaavoitukselle on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

Edellisen tarkastelun perusteella hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Sille ei ole myöskään estettä RakL 45 § ja 46 §:n perusteella.

Sovelletut lainkohdat: AkL 72 §, RakL 45, 46 ja 57 §.

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 29, 30 ja 31 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä RakL 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella, joten vakituisen asuinrakennuksen rakentamislupa on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakennusten länsipuolella sekä rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa. Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä poikkeamiseen ranta-alueella on rakennuspaikan sijainti alueella, jonka naapurustossa on jo nykyisellään vakituista asumista, jolloin vaikutus alueen muuhun maankäyttöön on vähäinen. Käyttötarkoituksen muutos on myös valtuuston hyväksymän Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisovalta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä RakL 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella, joten käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi on mahdollista myöntää.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 135 m²
- rakennusten länsipuolella sekä rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

Käyttötarkoituksen muutoksen rekisteröinti edellyttää vielä rakentamislupakäsittelyä asuinrakennuksen osalta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistosihteeri KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 33

Poikkeaminen 108-415-2-110 määräala Koivisto

HMKDno-2025-94

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

- 1 Liite_ASEMAPIIRROS.pdf
- 2 Liite ympäristökartta.pdf
- 3 Liite_Lausunto_ELY-keskus.pdf

Rakennuspaikka:

Hämeenkyrö (108), Lemmakkala (415), Koivisto 2:110 määräala, rekisteröity 18.8.1986

Osoite: Hämeenkyrön Miharintie 316, 39130 Sasi

Koordinaatit: 23518089, 6830309

Rakennuspaikka sijaitsee Sasissa Hämeenkyrön Miharintien ja Muotialanjoen välisellä alueella. Määräalan pinta-ala on noin 3000 m². Kyseessä on uusi rakennuspaikka, jolla ei sijaitse rakennuksia. Määräala on keskiosiltaan pusikoitunutta vanhaa peltoa, Muotialanjoen rannassa on puustoinen vyöhyke. Maasto on tasainen laskien loivasti kohti Muotialanjokea. Alue kuuluu Hämeenkyrön kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Uusi rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesi- ja viemärijärjestelmään.

Hakemuksen syy:

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksiset enintään 225 kem² suuruinen asuin-/liikerakennus ja 25 kem² suuruinen sauna. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä enintään 250 kem².

Rakentamisrajoitus, josta poiketaan:

AkL 72 §:n ja kunnan rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaisesti "Ranta-alueelle voi rakentaa asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella. Uuden rakennuksen rakentaminen muulle ranta-alueelle vaatii poikkeusluvan." Alue on kunnan rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut:

Haetaan lupaa rakentaa enintään yksikerroksinen enintään 225 kem² suuruinen asuin-/liikerakennus sekä yksikerroksinen saunarakennus 25 kem². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä enintään 250 kem².

Muotialanjoen rantaan haetaan lupaa rakentaa enintään 225 k-m² suuruinen asuinrakennus sekä yksikerroksinen saunarakennus 25 kem² n. 3000 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Koivisto 108-415-210. Asuinrakennus on enintään yksikerroksinen ja sauna yksikerroksinen.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Hämeenkyrönmiharintieltä. Alue kuuluu kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin rakennuspaikka liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään.

Erityisenä syynä poikkeamiselle on kylärakenteen täydentäminen ja kyläyhteisöä tukevat uudet asukkaat.

Lisäksi erityisenä syynä poikkeamiselle on palveluidenparantaminen.

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen kyläkauppa jossa olisi myös postin palvelut.

Lausunnot:

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 108-415-2-45 Töyrylä, 108-415-2-74 Viitamäki, 108-415-2-142 Tominmaa, 108-415-2-145 Mikan ja Päivin maa, 108-415-2-147 Jokiranta ja 108-417-5-79 Turvala. Kunta on kuullut kiinteistöt 108-415-2-119 Mansikkamäki, 108-415-2-120 Heljo ja 108-895-2-10 Yleinen tie. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Pirkanmaan ELY-keskukselta on saatu lausunto 28.3.2025, jonka mukaan rakennukset tulee sijoittaa maantien suoja-alueen (20 metriä keskilinjasta) ulkopuolelle, kulku kiinteistöille tulee toteuttaa naapurin kanssa yhden yhteisen liittymän kautta, uudelle liittymälle haetaan liittymälupaa liiketoiminnalle, pysäköinti järjestetään kiinteistön alueella ja varmistetaan liittymäturvallisuus. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Asuinrakennuspaikan sijoittamisessa on huomioitava parantamissuunnitelma jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamiseksi maantien varteen.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavan maaseutualueelle. Maaseutualuemerkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Alueelle on osoitettu kylä - kohdemerkintä (Sasi-Mahnala). Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja. Suunnittelumääräys: Kylän tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (Hämeenkyrön kulttuurimaisema). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). 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. Lisäksi alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja teknisen huollon kehittämisen kohdealuetta, pohjavesialue. Alueelle on osoitettu myös ulkoilureitti (Rokkakoski-Mahnala).

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on kehittämisen painopistealuetta haja-asutusalueella ja Hämeenkyrön Miharintien laitaan on osoitettu tavoiteltava täydennys kevyen

liikenteen verkostoon. Arvoalueina on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-alue (alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen sekä kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä) ja pohjavesialue. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta.

Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaavassa (hyväksytty 31.8.1992) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla on ympäristöarvoja AP-1. Alue on varattu pääasiassa pientalomaisille asuinrakennuksille. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Alue sisältää maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ympäristöarvoja, kuten rakennusryhmiä. Rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään rakennustyyliin ja maisemaan. Alueelle saa rakentaa asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköintialueet, alueen asukkaita palvelevat virkistys- ja puistoalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Rakennuspaikan minimikoko on 2500 m² ja rakennusala enintään 360 krs². Alueen käymäläjätevedet tulee johtaa umpikaivoon ja muut jätevedet voidaan imeyttää maastoon. Hämeenkyrön Miharintien varteen on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.4.2024 § 21. Hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten kaava ei ole vielä tullut voimaan. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-1. Hämeenkyrön Miharintie on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi ja muuksi kulttuuriperintökohteeksi (Hämeenkancaantie) ja sen varteen on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reitti. Muotialanjoelle on osoitettu melontareitti. Lisäksi alue on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Alue on rakennusjärjestyksen 32§ mukaista suunnittelutarvealuetta.

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57 §)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta 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 Sasissa Hämeenkyrön Miharintien varressa. Kyseessä on uusi rakentamaton asuinrakennuspaikka, jonka koko täyttää yleiskaavan kokovaatimuksen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Alueelle on tarkoitus rakentaa yksikerroksiset enintään 225 kem² suuruinen asuin-/liikerakennus ja 25 kem² suuruinen sauna, mikä on yleiskaavan mukaista. Asuinrakennuksen etäisyys rannasta on vähintään 20 metriä ja saunan 15 metriä, joten rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäisetäisyys täyttyy. Rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle, ympäristössä on useita eri ikäisiä asuinrakennuksia, mutta lähiympäristössä ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia. Yleiskaavan mukainen kevyen liikenteen reitti on mahdollista toteuttaa Hämeenkyrön Miharintien laitaan.

Rakentamisessa on huomioitava maantien suoja-alue 20 metriä tien keskilinjasta, rakennuksia ei saa sijoittaa suoja-alueelle. Pysäköinti sekä liittymä maantielle on toteutettava ELY-keskuksen antaman lausunnon ja erillisen liittymäluvan edellyttämällä tavalla. Suunniteltu rakentaminen palveluineen on voimassa olevan osayleiskaavan mukaista eikä rakentaminen aiheuta haittaa vireillä olevan osayleiskaavan toteuttamiselle.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tunnettuja luontoarvoja eikä hanke muutoinkaan vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

Rakennuspaikalla ei ole rakennuksia tai muita tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunnitellun rakentamisen tulee olla ympäristöön sopivaa. Rakentaminen ei muuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen edellytysten kohdassa 1) on tuotu esille hankkeen vaikutuksia lähiympäristössä. Rakennuspaikka sijaitsee osittain pohjavesialueella ja se liitetään keskitettyyn talous- ja jätevesijärjestelmään. Alueella ei ole keskitettyä hulevesijärjestelmää, rakentamislupavaiheessa on esitettävä tarkempi hulevesisuunnitelma. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Asuin-/liikerakennuksen rakentaminen ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia. Rakentamisen tulee olla väritykseltään, materiaaleiltaan ja massoittelultaan ympäristöön ja maisemaan sopivaa, joten se ei vaaranna maisema-arvoja alueella.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityisenä syynä voidaan pitää kylärakenteen täydentämistä ja kylän palvelujen parantamista.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

1) Rakentaminen ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.

Haitta kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

2) Rakentaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

Yksittäisen rakennuspaikan rakentaminen olemassa olevaa kylärakennetta täydentäen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää eikä edellytä asemakaavan laatimista.

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

Alue kuuluu Hämeenkyrön kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Rakennuspaikka sijaitsee Hämeenkyrön Miharintien laidassa. Kiinteistölle ei ole nykyisin liittymää, mutta aiemmin paikalle on ollut maatalousliittymä. Kulku kiinteistölle tulee toteuttaa ELY-keskuksen lausunnossa edellyttämällä tavalla yhteisenä liittymänä naapurin kanssa. Liittymän rakentamiselle tulee olla ELY-keskuksen myöntämä liittymälupa ennen rakentamisluvan myöntämistä. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 13 km etäisyydellä rakennuspaikasta. Sasin päiväkodille matkaa on noin 1,5 km ja Mahnalan koululle noin 2,5 km. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ylöjärven Metsäkylässä noin 11 km etäisyydellä. Hankkeen yhteydessä rakennettava kyläkauppa parantaisi Sasin kylän palveluja. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta. Suunnitteilla olevan kevyen liikenteen väylän toteuttamisen myötä rakennuspaikalta on turvallinen yhteys niin päiväkodin kuin koulunkin suuntaan.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §)

1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 neliometriä

Määräalan koko 3000 m² täyttää vähimmäiskoon.

2) Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa

Muotialanjoen tulvakorkeus ei ole tiedossa. Lemmakkalanjärven pinta on 60.7 m mpy ja maasto asuin-/liikerakennuksen kohdalla noin 62.5 m mpy. Muotialanjoen rantamaasto on matalaa ja rakentajan tulee selvittää määräalan perustamisolosuhteet rakentamislupavaiheessa.

3) Rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta

Asemapiirroksen mukaan rakennusalan raja sijoittuu saunan osalta 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja asuinrakennuksen osalta 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä 5 metrin etäisyydelle muista rajoista. Hämeenkyrön Miharintien laitaan tulevan kevyen liikenteen väylän myötä maantietoimituksessa kiinteistön raja tulee siirtymään ja maantielle tulee varata suoja-alue. Tästä syystä rakentaminen ei saa ulottua 20 metriä lähemmäksi tien keskilinjaa.

4) Rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

5) Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

Liittymän rakentaminen on käsitelty edellä suunnittelutarvealueen edellytysten yhteydessä.

6) Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

Vesihuollon toteuttaminen on käsitelty edellä suunnittelutarvealueen edellytysten yhteydessä.

7) Teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

Rakennuspaikka sijaitsee kunnan vesihuollon toiminta-alueella ja nykyisen tien varressa, joten rakentaminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia. Rakentaja vastaa rakennuspaikan liittymän kustannuksista.

8) Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

Naapurikiinteistöt on kuultu ja naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

9) Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

Rakentamisella ei ole merkittävää maisemallista vaikutusta. Vaikutukset rakennetun ympäristön suojelemista ja luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamisesta on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Määräalan rantaviivan pituus Muotialanjokeen on noin 41 metriä. Rakennettujen rakennuspaikkojen välissä määräalalla ei ole ollut merkittävää virkistyskäyttöä eikä rakentaminen estä Muotialanjoen vesiliikennettä, joten virkistyskäyttöön tarkoitettun rantaviivan määrään poikkeamisen myöntämisellä ei ole vaikutusta.

10) Rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Vaikutukset kaavoitukselle on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä.

Edellisen tarkastelun perusteella hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Sille ei ole myöskään estettä RakL 45 § ja 46 §:n perusteella.

Sovelletut lainkohdat: RakL 45 §, 46 §, 57 §, AkL 72 §

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 29 §, 32 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä RakL 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen erityiset edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella, joten rakentamislupa enintään 225 kem² suuruiselle asuin-/liikerakennukselle talousrakennuksineen sekä enintään 25 kem² suuruiselle saunalle on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakentamisessa tulee noudattaa Pirkanmaan ELY-keskuksen 28.3.2025 antamaa lausuntoa, jonka mukaan muun muassa rakennusten tulee sijaita vähintään 20 metrin etäisyydellä maantien keskilinjasta ja liittymän rakentamiselle tulee olla ELY-keskuksen myöntämä liittymälupa ennen rakentamisluvan myöntämistä. Uudisrakentamisen tulee olla väretykseltään, materiaaleiltaan ja massoitteiltaan ympäröivään maisemaan sopivaa. Rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä poikkeamiseen ranta-alueella ovat kylärakenteen täydentäminen osayleiskaavan mukaisesti ja kylän palvelujen parantaminen.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisovalta on lupajaostolla.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset sekä RakL 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen erityiset edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella, joten rakentamislupa enintään 225 kem² suuruiselle asuin-/liikerakennukselle talousrakennuksineen sekä enintään 25 kem² suuruiselle saunalle on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Rakentamisessa tulee noudattaa Pirkanmaan ELY-keskuksen 28.3.2025 antamaa lausuntoa

- Rakennusten tulee sijaita vähintään 20 metrin etäisyydellä maantien keskilinjasta.

- Liittymän rakentamiselle tulee olla ELY-keskuksen myöntämä liittymälupa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

- Uudisrakentamisen tulee olla väritykseltään, materiaaleiltaan ja massoitteeltaan ympäröivään maisemaan sopivaa.

- Rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistosihteeri
KK (lainvoimaisuustodistus)

§ 34

Rakennusjärjestyksen muutos luonnosvaihe; elinympäristölautakunnan lupajaoston lausunto

HMKDno-2024-140

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Suoniemi, rakennustarkastaja, hannu.suoniemi@hameenkyro.fi

Kunnanhallitus on kokouksessaan 3.2.2025 §22 päättänyt asettaa Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Uudistuvan lainsäädännön myötä uudistuvat myös kuntien rakennusjärjestykset. Hämeenkyrön kunnanhallitus on 16.9.2024 § 209 mukaisesti päättänyt aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön ja hyväksynyt siihen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Hämeenkyrön kunta on laittanut rakennusjärjestyksen uudistamistyön osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalla 9.10. - 11.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet sekä niihin laaditut vastineet on koottu selostuksen liitteeksi. Palautteet on huomioitu rakennusjärjestysluonnoksen valmistelussa.

Hämeenkyrön kunnan elinympäristöpalveluissa on valmisteltu rakennusjärjestyksen luonnos. Rakennusjärjestysluonnoksen pohjateksti noudattaa Kuntaliiton laatimaa rakennusjärjestysmallia. Luonnoksessa on otettu huomioon Hämeenkyrön ominaispiirteet sekä laajat, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Valmistelussa on myös tehty alueellista yhteistyötä lähikuntien kanssa. Kunnanhallituksen 16.9.2024 § 210 päätöksen mukaisesti on perustettu työryhmä, joka on kokoontunut 12.12.2024.

Rakentamislain tavoitteiden mukaisesti rakennusjärjestyksessä lähtökohtaisesti nostetaan lupakynnystä aiemmasta. Rakentamislain tuomana muutoksena voimassa olevaan rakennusjärjestykseen on, että luettelo luvanvaraisista hankkeista poistuu ja rakennusjärjestyksessä on lueteltu ne hankkeet, jotka vapautetaan luvantarpeesta. Rakentamislain 17 § tehtiin rakentamislain korjaussarjan yhteydessä täsmennyksiä siihen, mitä rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta. Rakennusjärjestyksessä mm. voidaan määrätä vain rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista. Rakennusjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyydestä naapurin rajaan myös niiden rakennuskohteiden osalta, jotka eivät rakentamislupaa edellytä.

Suunnittelutarveratkaisut poistuvat lainsäädännöstä, mutta edelleen kunnan on mahdollista määrittää rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealue, jonka alueella rakentamisluvan tulee täyttää muiden edellytysten lisäksi myös rakentamislain 46 § mukaiset sijoittamisen edellytykset. Suunnittelutarvealueen alueella rakentaminen mm. ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laadintaa. Sijoittamisen edellytykset tutkitaan rakentamisluvan yhteydessä, ellei hakija halua hakea alueelle erillistä sijoittamislupaa. Suunnittelutarve

ranta-alueilla säilyy alueidenkäyttölaissa, joka tarkoittaa, että jatkossakaan kaavoittamattomalle ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta tai rakennuskohdetta ilman poikkeamislupaa.

Päätösvalta: Hallintosääntö §112

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Suoniemi, rakennustarkastaja

Elinympäristölautakunnalla ei ole lausuttavaa rakennusjärjestyksen luonnosvaiheesta.

§ 35

Ilmoitusasiat

1. Rakennustilasto 27.02. - 02.04.2025
2. Pirtevan suoriteraportti
3. Pirtevan asiakastytyväisyysraportti
4. Ilmoitus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maanrakentamisessa

Ehdotus

Elinympäristölautakunnan lupajaosto merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.