
§ 27

Poikkeaminen 108-424-2-30 Lassela

HMKDno-2025-29

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Liite Asemapiirros.pdf

2 Liite Ympäristökartta.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Räystö (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-Räystön rantakaavan käyttötarkoituksesta.

Rakennusjärjestys edellyttää poikkeamista. 29 § ..." Ranta-alueella loma-asunnon muutos vakinaiseksi asunnoksi vaatii aina rakennuslupan 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 kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamislupan 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. 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.

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 Touhunsaaressa 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 asuminen 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 ratkaisulta 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.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

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

Tiedoksianto asianosaiselle

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa 14.4.2025

Sari Hietala-Karlsson, toimistopäällikkö

Hallintovalitus

§27

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

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

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

Valitusaika

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

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

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

Oikeudenkäyntimaksu

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