
§ 41

Poikkeaminen 108-407-2-82 Kossannokka ja 2-25 Kossa

HMKDno-2025-114

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Liite asemapiirros.pdf
- 2 Liite ympäristökartta.pdf
- 3 Liite_lausunto_ELY-keskus.pdf
- 4 Liite_Lausunto vs.ympäristötarkastaja.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Jumehniemi (407), tila 2:82 Kossannokka ja 2:25 Kossa, rekisteröity 16.1.1996 ja 8.9.1930

Osoite: Mettisentie 530

Koordinaatit: 23518108, 6823584

Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 4560 m² ja niillä on noin 190 metriä Matalusjoen rantaviivaa. Kyseessä on olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka, jolla sijaitsee 1 ½-kerroksinen aiemmin asuinkäytössä ollut lomarakennus 52 kem² sekä yksikerroksiset sauna 29 kem², vierasmaja 25 kem² ja varasto 18 kem². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 124 kem². Rakennuspaikka liitetään käyttöveden osalta vesiosuuskuntaan. Hakijan mukaan kiinteistössä syntyy vain harmaita vesiä, joille asennetaan umpisäiliöt. Kiinteistölle on kulkuyhteys Mettisentieltä johtavaa rasi-tietä pitkin.

Hakemuksen syy

Haetaan käyttötarkoituksen muutoslupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. 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 §). 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 rakentamisluvan myöntämisen perusteena" (AkL 72.1 §).

Hakijan perustelut

Rakennushankkeessa haetaan poikkeamispäätöstä rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. -
Käyttötarkoituksen muutos - Korjaus- ja muutostyössä asuinhuoneiden huonekorkeus ei täytä 2400mm korkeutta. Perustelut: Rakennus on vanha ja huonekorkeuden nostaminen ei ole järkevää, sillä olemassa olevat kantavat rakenteet muodostavat huonekorkeuden

Pihapiiri on kulttuurihistoriallisesti ja rakennuksiltaan arvokasta Myllykylän alkuperäisrakennuskantaa. Se muodostaa ympäröivien Myllykylän Sahan, sekä Nokian puolella olevan kiinteistön Kossa, Peltola jne. kanssa historiallisesti merkittävän ryhmäkyläkokonaisuuden. Maakunnallisesti alue on arvokasta maaseutualuetta, jota oleva kiinteistö edustaa. Rakennus on alkujaan ollut vakituinen asunto ja käyttötarkoitus toivotaan palautettavan entiselleen.

Käyttötarkoituksen muutos ja sen myötä rakennuksen korjaus- ja muutostyö mahdollistaa rakennusten säilymisen. Ilman korjaus- ja muutostyötä rakennukset saavuttavat käyttöikänsä päätepisteen lähivuosina. Käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi puoltaa myös yhdenvertaisuus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Naapurustossa olevat kiinteistöt ovat pääosin vakituksessa asuinkäytössä eikä etäisyys peruspalveluihin ja taajamiin ole esteenä.

Kiinteistö tullaan liittämään paikalliseen vesiosuuskuntaan (Sahan vesi). Kiinteistössä syntyy vain harmaita vesiä, joille asennetaan umpisäiliöt. Vesien kerääminen umpisäiliöön ei rasita luontoa. Korjaus- ja muutostyö tehdään luontoa kunnioittaen ja häiritsemättä. Piha-alue pysyy ennallaan ja se aidataan ympäröivästä luonnontilaisesta jokivarren purolehdosta.

Lausunnot

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 108-407-2-84 Jokila, 108-407-2-96 Honkala sekä Nokian puolella kiinteistöt 536-412-3-19 Rajamaa, 536-412-3-33 Peltola ja 536-412-3-34 Kossa, joilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Pirkanmaan ELY-keskukselta ja kunnan vs. ympäristötarkastajalta on pyydetty lausunnot 20.3.2025.

Vs. ympäristötarkastajalta 16.4.2025 saadussa lausunnossa todetaan, että kiinteistö sijaitsee Pinsiön-Matalusjoen varressa, josta on löydetty jokihelmisimpukkaa. Laji kuuluu luonnonsuojelulain 77 §:n tarkoittamiin erityisesti suojeltaviin lajeihin, jonka säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulailla kielletty. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos ei saa aiheuttaa joelle pilaantumisen vaaraa. Korjaus- ja muutostöissä tulee varmistaa, etteivät ne aiheuta kiintoainekuormitusta tai muuta haittaa joelle. Umpisäiliöt ovat riittävät harmaille jätevesille. Ne tulee tyhjentää tarvittaessa ja olisi suositeltavaa varustaa ne myös täyttymishälyttimellä. Saunan jätevesijärjestelmässä tulee noudattaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä suojaetäisyyksien osalta. Rantavyöhykkeellä jätevesien imeytys- ja kokoomaputkistot tulee sijoittaa siten, että puhdistuslaitteisto toimii normaalisti veden tulvakorkeuden aikana. Jätevettä (puhdistettuakaan) ei saa päästä missään olosuhteissa suoraan vesistöön. Kuivakäymälöiden osalta tulee huomioida kunnan ympäristönsuojelumääräysten 16 §.

Pirkanmaan ELY-keskukselta 23.4.2025 saadussa lausunnossa todetaan, että poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden maisema-alueeseen, mikäli rakentamisen määrä jo rakentuneella kiinteistöllä pysyy nykyisellään. Poikkeamisen kohteena olevat

kiinteistöt eivät sijoitu Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan liitteen 6e mukaiselle 5 km saavutettavuusvyöhykkeelle Mahnalan ympäristökoululta. Näin ollen palveluiden saavutettavuuden kannalta käyttötarkoituksen muutosta ei voida puoltaa. Vakiintuneen oikeuskäytänteeseen mukaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaaville maanomistajille. Poikkeamismenettelyssä tulee vaikutukset arvioida myös tästä näkökulmasta. Osayleiskaavamääräyksen perusteella käyttötarkoituksen muutos vakinaiseksi asunnoksi vaatii rakennuspaikalta vähintään 4000 m² pinta-alan. Yleiskaavassa rakentamiseen varattu alue osoitetaan ainoastaan jo rakentuneen lomarakennuspaikan rakennuspaikan laajuudessa. Hakemuksen mukaan rakennuspaikka laajenee yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle, mikä ei ole kuitenkaan vireillä olevan yleiskaavan tavoite muutoshenkällä Matalusjoen rannalla. Poikkeamisharkinnassa tulee kiinnittää huomioita yleiskaavan maankäyttötavoitteeseen, eikä poikkeamispäätöksillä tule vaikeuttaa vireillä olevan yleiskaavan toteuttamista. Luontoarvojen osalta rakennuspaikka rajautuu Pinsiön-Matalusjoen Natura 2000 -alueeseen. ELY-keskus toteaa, että umpisäiliöiden asennus vaatii maaperän kaivamista, mistä voi syntyä kiintoainepitoisia hulevesiä. Rakennusluvan määräyksissä on varmistettava, että rakentamisesta ei pääse johtumaan kiintoainepitoisia hulevesiä Pinsiön-Matalusjokeen. Umpisäiliö suositellaan sijoitettavan mahdollisimman etäälle Pinsiön-Matalusjoesta. Kiintoainepitoisten hulevesien ehkäisemiseksi umpisäiliöiden asennus on tehtävä mahdollisimman vähävetiseen aikaan. Mikäli kiintoainepitoisia hulevesiä pääsee syntymään, tulee ne imeyttää maaperään tai johtaa pois päin Pinsiön-Matalusjoesta. Umpisäiliö on suositeltavaa varustaa ylivuotohälyttimellä. Pinsiön-Matalusjoen uoman varjostus tulisi säilyä nykyisellään. Rantavyöhyke tulisi säilyttää puustoisena noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa maaseutualueelle. Maaseutualuemerkinillä 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 luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta (Pinsiön-Matalusjoen alue). Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset ja luontoarvoiltaan maakunnallisesti edustavat luontokokonaisuudet. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätaloustaloutta tai käyttöä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen tai loma-asumiseen. Kehittämissuositus: Maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista. Aluetta koskevissa suunnitelmissa ja päätöksissä tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot. Ranta-alue on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Merkinillä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja Natura 2000 -alueeksi. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta, ei arvoalueiden osalta.

Alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa.

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-3, jolle on merkitty olemassa oleva loma-asunto sekä pieneltä osaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-1.

RA-3 -alueen määräys: Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon lisäksi erillisen saunarakennuksen ja yhden muun talousrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 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 aurinkoenergia- tai vastaavat uusiutuvien energiaratkaisujen hankkeet voivat edellyttää yksityiskohtaisempaa yleiskaavoitusta tai asemakaavoitusta tai muutoksia voimassa oleviin kaavoihin riippuen laitoksen mittaluokasta, sijoittumisesta ja/tai vaikutuksista sekä liittymisestä sähköverkkoon.

Ranta-alue on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi ja alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys. Lisäksi alue kuuluu luonnon monimuotoisuuden ydinalueeseen, Matalusjoen valuma-alueeseen ja Matalusjoen ranta-alueeseen.

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 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 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, 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 rakentamislaisissa 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 Myllykylässä Mettisentien alueella ja rajautuu etelässä Matalusjokeen. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka koko täyttää rakennusjärjestyksen mukaisen kokovaatimuksen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei ole esitetty rakennettavaksi uudisrakennuksia. Alueella sijaitsee 1 ½-kerroksinen aiemmin asuinkäytössä ollut lomarakennus 52 kem² sekä yksikerroksiset sauna 29 kem², vierasmaja 25 kem² ja varasto 18 kem². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 124 kem². Rakennuksen aiempi käyttö asuinrakennuksena 1940-luvulla on todettavissa

mm. maanmittauslaitoksen vanhoista peruskartoista ja ilmakuvista. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, joten alueelle ei synny merkittävää rakentamista. Hanke ei varaa lisää vapaata ranta-aluetta ja lupaehdoissa edellytetään rakennuspaikan puuston säilyttämistä nykyisen pihapiirin ulkopuolisilla osilla. Hankkeessa ei esitetä mitään toimenpiteitä kiinteistölle Kossa (osayleiskaavan M-1 -alue). Asuinrakennuksen etäisyys rannasta on lähimmillään noin 20 metriä ja saunan noin 5 metriä.

Myllykylässä alle 1 km etäisyydellä rakennuspaikasta asuu noin 30 henkilöä. Lisäksi Nokialla Matalusjoen eteläpuolella Suojasentien ympäristössä on asuinrakennuspaikkoja. Poikkeamisen kohteena oleva kiinteistö on toiminut pysyvässä asuntona 1940-luvulta ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten voidaan vastaavissa tapauksissa myöntää Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan alueelle käyttötarkoituksen muutoksia ilman että kaavan toteutuminen tai tavoitteet vaarantuvat, vaikka kiinteistö sijaitisi yli 5 km etäisyydellä koulusta.

Rakennuspaikan sijainti Matalusjoen varressa edellyttää Natura-alueen suojeluarvojen huomioon ottamista. Hankkeesta on pyydetty kunnan vs. ympäristötarkastajan ja Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnot, joiden mukaan käyttötarkoituksen muutos voi olla mahdollinen ympäristönsuojelulliset näkökohdat huomioiden. Poikkeamisen ehdoissa edellytetään molempien lausuntojen noudattamista.

Hanke on maakuntakaavan mukainen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Ranta-alue on Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa aluetta. Vs. ympäristötarkastajan ja ELY-keskuksen lausuntojen mukaan hanke ei saa lisätä joen kiintoainekuormitusta ja ranta-alueen puusto tulee säilyttää. Poikkeamisen ehdoissa edellytetään vesihuollon järjestämisen osalta molempien lausuntojen noudattamista sekä rakennuspaikan puuston säilyttämistä nykyisen pihapiirin ulkopuolisilla osilla, jolloin käyttötarkoituksen muutos ei 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. Kohde on inventoitu osayleiskaavan valmistelun yhteydessä: 'Kiva kokonaisuus, mutta ei erityisiä arvoja'. 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. Vireillä olevassa osayleiskaavassa on osoitettu Matalusjoen rantaan kuusi nykyistä loma-asuntoalueen rakennuspaikkaa. Mikäli näille haetaan käyttötarkoituksen muutoksia, tulee maanomistajien

tasapuolisen kohtelun mukaisesti tutkia poikkeamisen edellytykset sekä erityiset syyt poikkeamiselle vastaavasti kuin tässä hakemuksessa. Edellytysten toteutuminen kaikilla muilla lomarakennuspaikoilla ei ole todennäköistä.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä rakennuspaikan aiempi asuinkäyttö, rakennusten käyttöään jatkaminen ja ekologisen kestävyys edistäminen, se että alueelle ei esitetä uutta rakentamista sekä rakennuspaikan sijainti alueella, jonka naapurustossa on jo nykyisellään vakituista asumista.

Edellisen tarkastelun perusteella laissa esitetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

Koska hankkeessa muodostuu uusi vakituisten 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.

Vaikutukset vireillä olevaan Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavaan 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.

Vaikutukset 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.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikka liitetään käyttöveden osalta vesiosuuskuntaan, jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Harmaille vesille asennetaan umpisäiliöt, mustia jätevesiä ei synny, käymälät toteutetaan kuivakäymälöinä.

Saunarakennuksessa ja muissa talousrakennuksissa on kantovesi. Vesihuollon järjestämisen osalta tulee noudattaa Pirkanmaan ELY-keskuksen ja vs. ympäristötarkastajan antamia lausuntoja. Rakennuspaikalle kuljetaan Mettisentietä pitkin. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 18 km etäisyydellä rakennuspaikasta. Sasin päiväkodille matkaa on noin 9 km ja Mahnalan koululle noin 7,5 km. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Linnavuorella noin 4,5 km etäisyydellä. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta. Palvelujen saavutettavuus on tyydyttävä.

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

1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 neliömetriä

Kiinteistöjen koko 4560 m² täyttää vähimmäiskoon.

2) Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa

Matalusjoen tulvakorkeus ei ole tiedossa. Rakennuspaikan rakennukset ovat vanhoja eikä uusia ole tarkoitus rakentaa.

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 viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

Hakija vastaa uusien liittymien aiheuttamista kustannuksista (vesihuolto), 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. Vesihuollon järjestämisen osalta tulee noudattaa Pirkanmaan ELY-keskuksen ja vs. ympäristötarkastajan antamia lausuntoja. Rakennuspaikka tulee säilyttää puustoisena nykyisen piha-alueen ulkopuolisilla osilla. Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä poikkeamiseen on rakennuspaikan aiempi asuinkäyttö, rakennusten käyttöä jatkaminen ja ekologisen kestävyyden edistäminen, se että alueelle ei esitetä uutta rakentamista sekä rakennuspaikan sijainti alueella, jonka naapurustossa on jo nykyisellään vakituista asumista.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisuvallta 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 124 m²
- Vesihuollon järjestämisen osalta tulee noudattaa Pirkanmaan ELY-keskuksen 23.4.2025 ja vs. ympäristötarkastajan 16.4.2025 antamia lausuntoja
- Rakennuspaikka tulee säilyttää puustoisena nykyisen piha-alueen ulkopuolisilla osilla.

Käyttötarkoituksen muutoksen rekisteröinti edellyttää vielä rakentamislupakäsittelyä asuinrakennuksen osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, kunnanhallitus, rakennustarkastaja, toimistosihteeri
KK laskutus

Tiedoksianto asianosaiselle

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa 19.5.2025

Sari Hietala-Karlsson, toimistopäällikkö

Hallintovalitus

§41

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

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

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

Valitusaika

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

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

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

Oikeudenkäyntimaksu

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