
§ 42

Poikkeaminen 108-434-1-60 Singapore

HMKDno-2025-125

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Liite asemapiirustus.pdf
- 2 Liite Ympäristökartta.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Untila (434), tila 1:60 Singapore, rekisteröity 1.8.2014

Osoite: Retulahdentie 2-32

Koordinaatit: 23509930, 6844961

Kiinteistön pinta-ala on 5960 m² ja sillä on noin 50 metriä Kyrösjärven rantaviivaa. Kyseessä on rakentamaton rantakaavan mukainen rakennuspaikka. Kiinteistön taustamaasto on maa- ja metsätalousaluetta, jolla sijaitsee siirtokelpoinen talousrakennus. Rakennuspaikan talousvesi otetaan Kyröskosken Vesihuolto Oy:n verkostosta, jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Kiinteistölle on kulkuyhteys Retulahdentietä pitkin.

Hakemuksen syy

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksiset 100 kem² suuruinen loma-asunto ja 27 kem² suuruinen sauna sekä autokatos ja venekatos. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 127 kem² ja kokonaisala 272 m².

Rakentamisrajoitus, mistä poiketaan

Poikkeaminen Ala-Räystön rantakaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta (80 + 20 kem²) sekä kiellosta vesikäymälän rakentamiseen.

Hakijan perustelut

Haetaan poikkeusta ranta-asemakaavan mukaisesta 100 m² rakennusoikeudesta. Rakennushanke käsittää saman vesikaton alle sijoitetun loma- ja saunarakennuksen. Lisäksi tontille rakennetaan kerrosalaan kuulumattomat autokatos ja venevaja. Rakennus liitetään vesiosuuskunnan vesijohtoon. WC-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet käsitellään tontilla olevassa puhdistamossa.

Hankkeen kerrosala on lomarakennuksessa 100 m² ja saunarakennuksessa 27 m². Kerrosalan määrä mahdollistaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamisen hakija perheen käyttöön. Kyseessä olevalle alueelle on aiemmin myönnetty poikkeuksia rakennusoikeuksista. Myös Hämeenkyrön rakennusjärjestys sallii ranta-alueille 120 m² ja samoin useat yleiskaavat.

Lausunnot

Kunta on kuullut 24.3.2025 lähetetyllä kirjeellä naapurikiinteistöt 108-424-2-40 Räystäö, 108-434-1-49 Rantavainio, 108-434-1-61 Villa Marjakas ja 108-434-2-69 Jouti, 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. Kiinteistön eteläosa on myös maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Urjaisen-Osaran-Kostulan kulttuurimaisema). Merkinällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematiilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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. Kiinteistön taustamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M.

RA-alueen määräys: Alue varataan loma-asuntorakentamiseen. Alue on varattu omantarantaisille, enintään 1½ -kerroksisille loma-asunnoille. RA-alueiden nykyinen rakennuskanta ja tulevien lomarakennusten varaus on merkitty erillisillä kaavamerkinnoilla. 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-Räystäön 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 kerrosaltaan 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

30 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön
Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. 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 Touhunsaaressa Ala-Räystön rantakaava-alueen loma-asuntoalueella. Hakemuksen mukainen kokonaisrakennusoikeus 127 kem² ylittää 27 % rantakaavan mukaisen loma-asuntoalueen kokonaisrakennusoikeuden 100 kem². Myöhemmin kunnassa laadittujen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus loma-asuntoalueilla on 120 kem². Haettu rakentamisen määrä on nykytekniikan huomioon ottaen kohtuullinen. Ala-Räystön rantakaava-alueella on myönnetty vuosina 2008-2023 yksittäisiä poikkeamislupia rakennusoikeuden ylitykseen Retulahdentiellä, Selkätiellä ja Touhunsaaressa, joten maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta poikkeaminen tulee sallia vastaavissa tapauksissa. Myös hakijan kiinteistölle on myönnetty rakennusoikeuden

ylittävä poikkeamislupa 16.5.2018 §36, mutta hanketta ei ole toteutettu. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle alueella.

2) Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka on pääosin tasaista, avointa nurmea. 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 ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia tai arkkitehtonisia erityisarvoja. Rakennusoikeuden ylitys 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.

Vesikäymälöiden rakentamiseen on kunnassa suhtauduttu myönteisesti, myös kyseisen rantakaavan alueella on tehty useita poikkeamispäätöksiä vesikäymälän rakentamiseksi. Jätevesisuunnitelma tulee esittää ja hyväksytään rakentamisluvan yhteydessä.

Ala-Räystön rantakaava-alueella on tehty aiempia poikkeamispäätöksiä kaavan enimmäisrakennusoikeuden ylityksestä. Aiemmissä päätöksissä jopa 31 kem2 ylitystä on pidetty kohtuullisena. Hakemuksen mukainen 27 kem2 rakennusoikeuden ylitys ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua rantakaava-alueella.

Poikkeamisella ei ole merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, vaikka maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten jouduttaisiin vastaavissa tapauksissa poikkeamia myöntämään.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantakaava-alueella, jolla on aiemminkin myönnetty poikkeuksia rakennusoikeuden ylityksestä.

Edellisen tarkastelun perusteella hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §.

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys: 30 ja 31 §.

Yhteenveto:

Hanke täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, joten loma-asunnon 100 kem2, saunan 27 kem2 sekä vesikäymälän rakentamislupa on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Kiinteistöllä oleva siirtokelpoinen talousrakennus tulee poistaa alueelta muiden rakennusten valmistuttua.

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, joten loma-asunnon 100 kem2, saunan 27 kem2 sekä vesikäymälän rakentamislupa on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavalla ehdolla:

- kiinteistöllä oleva siirtokelpoinen talousrakennus tulee poistaa alueelta muiden rakennusten valmistuttua

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

§42

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, joulukuun 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).