
§ 43

Poikkeaminen 108-417-4-73 Rentola ja 108-417-4-90 Bomba

HMKDno-2025-161

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Liite asemapiirros.pdf
- 2 Liite ympäristökartta.pdf
- 3 Liite_lausunto_vs. ympäristötarkastaja.pdf

Rakennuspaikka:

Hämeenkyrö (108), Muotiala (417), Rentola 4:73 ja Bomba 4:90, rekisteröity 17.12.1969 ja 13.3.1981

Osoite: Sasintie 410-28, 39130 Sasi

Koordinaatit: 23522068, 6829894

Rakennuspaikka sijaitsee Sasissa Iso Lehmijärven rannalla. Kiinteistön Rentola pinta-ala on 3950 m² ja Bomba 10350 m². Kiinteistöllä Bomba sijaitsee 1950-luvulla rakennettu loma-asunto, joka on tarkoitus muuttaa grillikatokseksi. Rakennuspaikka on avoimeksi hakattua metsäpohjaa, rannassa ja kiinteistön Bomba lounaisosassa on puustoa. Loma-asunnon rakennusala ja ranta-alue on tasaista, väliin jää paikoin jyrkästikin viettävä rinne. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Rakennuspaikalle on tieyhteys.

Hakemuksen syy:

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksinen 95 kem2 suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus.

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.

Rakentaminen sijoittuu osittain Pinsiönkankaan osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

Hakijan perustelut:

Uusi loma-asunto tilojen 4:90 ja 4:73 rajalle. Tilat yhdistetään. Vanhasta loma-asunnosta grillikatos, tämä kerrosala poistuu.

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Lausunnot:

Kunta on kuullut naapurikiinteistön 108-417-4-72 Kesäkyrö. Naapurikiinteistö 108-417-4-117 Lähde on hakijan omistuksessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kunnan vs. ympäristötarkastajalta on saatu lausunto 16.4.2025. Lausunnon mukaan kiinteistö sijaitsee Ketunkivenkankaan pohjavesialueella, joka tyypitellään muuksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi, jolla kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan jätevesien johtaminen maaperään on kielletty. Asemapiirroksen perusteella harmaat jätevedet johdetaan kolmen saostuskaivon kautta maaperään ja wc-jätevedet umpisäiliöön. Mikäli kyseessä on painevesikohde, saostuskaivojärjestelmä tulee rakentaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja se tulee lisäksi varustaa maaperäkäsittelyllä (imeytysputkisto, 2x 10 m imeytysputki). Toinen vaihtoehto on johtaa kaikki jätevedet umpisäiliöön. Mikäli kyseessä on kantovesikohde, voidaan saostuskaivojärjestelmä rakentaa asemapiirroksen mukaiselle paikalle. Jätevesien käsittelyssä tulee varmistaa, ettei jätevesistä aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien purkupaikan sijoittelussa tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksissä asetettuja vähimmäissuojaetäisyyksiä: 30 m talousvesikaivosta, 20 m lämpökaivosta, 30 m vesistöä, 5 m rakennuksesta ja 1 m pohjaveden pinnasta. Lisäksi mikäli umpisäiliö joudutaan sijoittamaan alle 20 m etäisyydelle talousvesikaivosta ja rantaviivasta, tulisi umpisäiliö varustaa täyttymishälyttimellä.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavan maaseutualueelle. Maaseutualuemerkinällä 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 kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä, luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta (Pinsiön-Matalusjoen alue), matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealuetta (ympäristötaiteen alueet), tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta sekä teknisen huollon kehittämisen kohdealuetta, pohjavesialue.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on luontomatkailun kehittämisvyöhykettä, alueella kehitetään erityisesti luontomatkailupalveluita ja luontomatkailun toimintaedellytyksiä huomioiden alueiden luonnonympäristö, erityisesti Natura 2000 -alueet, maisema, elinkeinot ja kulttuurikohteet sekä pohjaveden suojele. Arvoalueina on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas harjumaaisema (alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen arvojen säilyttämistä), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja pohjavesialue. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen ainoastaan kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta.

Pinsiönkankaan osayleiskaavassa (hyväksytty 20.6.1983) alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (Rentola) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (Bomba).

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Alue on rakennusjärjestyksen 32§ mukaista suunnittelutarvealuetta.

31 § Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella sijaitsevalle loma-asumiseen tarkoitettulle 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 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 Iso Lehmijärven rannassa Sasin itäpuolella. Kiinteistö Rentola on rakentamaton osayleiskaavan mukainen loma-asuntopaikka ja kiinteistö Bomba on osayleiskaavan maa- ja metsätalousaluetta. Kiinteistöllä Bomba sijaitsee 1950-luvulla rakennettu loma-asunto, joka on tarkoitus muuttaa grillikatokseksi. Kiinteistöjen rajalle on tarkoitus rakentaa yksikerroksinen 95 kem² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus ja kiinteistöt on tarkoitus yhdistää. Rakentamisen määrä on rakennusjärjestyksen mukaista ja sijoittuu pääosin osayleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle. Rakennuksen etäisyys rannasta on noin 60 metriä, joten rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäisetäisyys täyttyy. Suunniteltu rakentaminen ja nykyisen loma-asunnon muuttaminen grillikatokseksi vastaa voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita nykytilannetta paremmin eikä esitetty rakentaminen aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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 tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja. 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 pohjavesialueella. Hakemuksen mukaan WC-vedet kerätään umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään saostuskaivojen kautta maastoon. Vs. ympäristötarkastajan lausunnon mukaan esitetty ratkaisu ei sellaisenaan ole toimiva pohjavesialueella. Rakentaminen on mahdollista, mikäli painevesikohteessa saostuskaivojärjestelmä rakennetaan pohjavesialueen ulkopuolelle ja varustetaan maaperäkäsittelyllä, johdetaan kaikki jätevedet umpisäiliöön tai muutetaan järjestelmä kantovesikohteeksi. Lupapäätöksen ehtona on lausunnon noudattaminen. Rakennuspaikan ympäristö on puustoinen, joten vaikutuksia maisemaan ei juurikaan ole. Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityisenä syynä voidaan pitää rakentamista ranta-alueella osayleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle.

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 vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti ei ole vaikutuksiltaan merkittävää eikä edellytä asemakaavan laatimista.

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

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa, vaikutukset vesihuoltoon on käsitelty edellä poikkeamisen yhteydessä. Rakennuspaikalle on tieyhteys Sasintieltä. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 18 km etäisyydellä rakennuspaikasta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ylöjärven Metsäkylässä noin 7 km etäisyydellä.

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

1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 neliömetriä

Kiinteistön koko täyttää vähimmäiskoon.

2) Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa

Iso Lehmijärven tulvakorkeus ei ole tiedossa, järven pinta on 155.8 m mpy ja maasto vapaa-ajan asuinrakennuksen kohdalla noin 162.5 m mpy.

3) Rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta

Asemapiirroksen mukaan rakennusalan raja sijoittuu lähimmillään noin 15 metrin etäisyydelle naapurien rajoista ja noin 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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;

Pääsytie on käsitelty edellä suunnittelutarvealueen edellytysten yhteydessä.

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

Vesihuollon toteuttaminen on käsitelty edellä poikkeamisen edellytysten yhteydessä.

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

Rakentaja vastaa rakennuspaikan vesihuollon ja teiden 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. Kiinteistön Rentola rantaviivan pituus on noin 44 metriä ja kiinteistön Bomba noin 95 metriä. Rakentaminen sijoittuu pääosin osayleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle, joten vapaan rantaviivan pituuteen 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: 31 §, 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 95 kem² suuruiselle vapaa-ajan asuinrakennukselle on mahdollista myöntää rakennuspaikalle. Rakentamisessa tulee noudattaa vs. ympäristötarkastajan 16.4.2025 antamaa lausuntoa vesihuollon järjestämisen osalta. Kiinteistöllä Bomba sijaitseva vanha rakennus tulee muuttaa katokseksi. Rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa. Vapaa-ajan asunnon rakennusalan tulee sijoittua pääosin kiinteistölle Rentola.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä poikkeamiseen on rakentaminen ranta-alueella osayleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle.

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 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen erityiset edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella, joten rakentamislupa enintään 95 kem² suuruiselle vapaa-ajan asuinrakennukselle on mahdollista myöntää rakennuspaikalle.

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Vesihuollon järjestämisen osalta tulee noudattaa vs. ympäristötarkastajan 16.4.2025 antamaa lausuntoa.
- Vapaa-ajan asunnon rakennusalan tulee sijoittua pääosin kiinteistölle Rentola
- Kiinteistöllä Bomba sijaitseva rakennus tulee muuttaa katokseksi.
- Rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

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

§43

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).