

§ 48

Poikkeaminen 108-416-10-35 Miharinniemi

HMKDno-2025-155

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_ELY.pdf

Rakennuspaikka

Hämeenkyrö (108), Mahnala (416), tila 10:35 Miharinniemi, rekisteröity 11.10.1961

Osoite: Maisematie 828

Koordinaatit: 23517268, 6829222

Kiinteistön pinta-ala on 1,58 ha ja sillä on noin 175 metriä Mahnalanselän rantaviivaa. Kyseessä on olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka, jolla sijaitsee II-kerroksinen loma-asunto 186 kem² sekä yksikerroksiset sauna 26 kem², varasto 49 kem², autosuoja 56 kem² ja venevaja 8 kem². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 325 kem². Alueelle ei esitetä uudisrakentamista. Rakennuspaikka on liitetty keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Kiinteistölle on liittymä Maisematieltä.

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

Poikkeamista haetaan suunnittelutarpeeseen ranta-alueella (MRL 72 §), jolla vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan vakituisen asuinkäyttöön. Viranomaisen kuulee naapurit.

Poiketaan suunnittelutarpeesta ranta-alueella (MRL 72 §): 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.

Vapaa-ajan asuinrakennus, jota poikkeamislupahakemus koskee, sijaitsee yleiskaavan AP-merkintäisellä (pientalovaltainen asuntoalue) alueella. Muutos ei ole yleiskaavan vastainen.

Rakennus on ollut vakituksessa asuinkäytössä yli 20 vuotta. Myös kiinteistövero on määräytynyt vakituisen asuinkäytön mukaan. Vakituiseksi asuinkäytöksi muuttamista voidaan täten pitää olemassa olevan tilanteen virallistamisena.

Rakennus liittyy Mahnalan historialliseen ja saumattomasti Maisematien varrelle rakentuneeseen ympäristöön, joka koostuu pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista rakennuksista.

Sijainti lähellä Ympäristökoulua ja maatilapalveluja, sekä Mahnalan ja Sasin uusien asuinalueiden välillä tukee maaseudun kehittämistä ja elävänä pysymistä.

Hyvät liikenneyhteydet liittävät kiinteistön niin Hämeenkyrön kuin Ylöjärven ja laajemmalti Tampereen alueeseen.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon eikä uusia kunnallisteknisiä rakenteita tarvita.

Muutos vakituiseen asuinkäyttöön tukee kestäväää kehitystä, kun samalla toisesta vakituksessa asuinkäytössä olevasta asunnosta voidaan luopua.

Hanke ei sisällä uudisrakentamista tai muita ympäristöön vaikuttavia muutostöitä, joten merkittävyyttä sillä ei ole.

Lausunnot

Kunta on kuullut 7.4.2025 lähetetyllä kirjeellä naapurikiinteistöt 108-416-1-41 Siirtola, 108-416-10-34 Sillankorva, 108-416-10-38 Koivulaakso ja 108-416-10-19 Välimäki. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan ELY-keskukselta on pohjoispuolisen yleisen tien osalta pyydetty lausunto 7.4.2025. Lausunnossaan 7.5.2025 ELY-keskus toteaa, että kulkuyhteys kiinteistölle on esitetty vanhan olemassa olevan liittymän kautta tierekisteriosoitteesta 2623/2/3649 /oikea. Maanteillä liittymien tulee täyttää tietyt liikenneturvallisuuden ja tien toimivuuden kannalta asetetut ehdot. Tienpitäjän ohjeistuksen mukaan liittymisnäkemän vähimmäispituus 50 km/h mitoitusnopeudella on 105 metriä ja poikkeustilanteissa 80 metriä. Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue muistuttaa, että liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 38 §:n mukaan liittymän kunnossapito kuuluu liittymän haltijalle. Liittymän kunnossapitoon kuuluu mm. liittymän tarvittava parantaminen sekä riittävän liittymisnäkemän ylläpito. Mikäli olemassa olevat puut tai pensaat estävät näkemää on liittymän haltijalla velvollisuus poistaa kasvillisuus ja vesakko sekä karsia puiden alaoksat myös tiealueen osalta. Liittymän haltijan tulee kiinnittää erityistä huomiota vuosittain kasvillisuuden poistoon liittymän näkemäalueelta. Näkemäalueelle ei voi istuttaa 1,1 m korkeampaa kasvillisuutta eikä rakentaa aitaa tai muuta rakennelmaa. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen

jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Kun kulku kiinteistölle tapahtuu nykyisen liittymän kautta, liittymän kunto, näkemäalueet ja turvallisuus varmistetaan sekä hulevedet ohjataan ja imeytetään kiinteistöllä, ei Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ole naapurina huomautettavaa käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa 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 valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (Hämeenkyrön kulttuurimaisema). Merkinällä 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. 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. Lisäksi alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja teknisen huollon kehittämisen kohdealuetta, pohjavesialue.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (hyväksytty 2.11.2015): Strategisessa yleiskaavassa alue on kehittämisen painopistealuetta haja-asutusalueella ja Maisematien 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 koillisosaltaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP ja rannan osalta maa- ja metsätalousalueeksi MT. Alue on lisäksi tärkeää pohjavesialuetta.

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.

MT-alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueella on kielletty muu kuin maatalouteen ja maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen RakL:n 31 pykälän

perusteella. Korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisten tilakeskusten ja asuntojen yhteyteen. Haja-asutusluonteisen rakentamisen tulee sijoittua sellaisille paikoille, joilla uudisrakentaminen sopeutuu alueen maisemalliseen kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään rakennustyyliin ja maisemaan. Rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa RakL:n 31 pykälän perusteella.

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 erillispientalojen alueeksi AO-1, jolle on merkitty olemassa oleva loma-asunto ja säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä (61, Miharinniemi). Lisäksi alue on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta, valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, rakennetun ympäristön arvoaluetta, jolla ympäristö säilytetään. Maisematie on osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi ympäristöksi ja muuksi kulttuuriperintökohteeksi (Hämeenkankeantie) ja sen varteen on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reitti.

AO-1 -alueen määräys: 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 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.

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 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 Maisematien varressa Mahnalanselän rannassa kylän tiiviisti rakennetulla alueella. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka koko täyttää yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisen kokovaatimuksen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Alueella sijaitsee II-kerroksinen loma-asunto 186 kem² sekä yksikerroksiset sauna 26 kem², varasto 49 kem², autosuoja 56 kem² ja venevaja 8 kem². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 325 kem². Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei ole esitetty rakennettavaksi uudisrakennuksia, joten alueelle ei synny merkittävää rakentamista. Hanke ei varaa lisää vapaata ranta-aluetta. Asuinrakennuksen etäisyys rannasta on lähimmillään noin 77 metriä.

Rakennuspaikka on osoitettu sekä voimassa olevassa että valtuuston hyväksymässä osayleiskaavassa vakituiseen asumiseen. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitettu myös rakennetun ympäristön arvoaluetta, jolla ympäristö säilytetään.

Säilytettäväksi osoitettuun rakennukseen ja rakennuspaikan puustoon ei ole esitetty muutoksia, joten käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta vaikutuksia alueelle kaavassa osoitetuille kulttuuriympäristö- tai maisema-arvoille.

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 rantaviivan määrään poikkeamisen myöntämisellä ei ole vaikutusta.

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

Valtuuston hyväksymässä osayleiskaavassa loma-asunto on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (61, Miharinniemi) ja alue rakennetun ympäristön arvoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Mihari). 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 eikä se aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi laki edellyttää poikkeamiselle erityistä syytä.

Erityiseksi syyksi voidaan hyväksyä rakennuspaikan sijainti kyläalueella, jossa on jo nykyisellään vakituista asumista ja palveluja. Poikkeaminen tukee kestävästä kehitystä, kun olemassa oleva lomarakennus muutetaan pysyvän asumisen kohteeksi ja samalla toisesta vakituksessa asuinkäytössä olevasta asunnosta voidaan luopua. Käyttötarkoituksen muutos on myös voimassa olevan osayleiskaavan ja 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 valtuuston hyväksymän 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.

Vaikutukset rakentamiseen 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 on liittymä Maisematieltä. Liittymän kunnossapito ELY-keskuksen lausunnon 7.5.2025 mukaisesti kuuluu liittymän haltijalle. Hämeenkyrön kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 11 km etäisyydellä rakennuspaikasta. Sasin päiväkodille matkaa on noin 3 km ja Mahnalan koululle noin 0,7 km. Alueella ei ole julkista liikennettä koulukuljetuspalveluita lukuun ottamatta. Palvelujen saavutettavuus on tyydyttävä eikä kunnalle synny velvoitteita verkostojen rakentamiselle.

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

1) Rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 neliömetriä

Kiinteistön koko 1,58 ha täyttää vähimmäiskoon.

2) Rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa

Mahnalanselän alin sallittu rakentamiskorkeus on 61.65 m ja maasto asuinrakennuksen kohdalla noin 67 m mpy, joten tulvavaaraa ei ole.

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;

Rakennuspaikka sijaitsee kunnan vesihuollon toiminta-alueella ja nykyisen tieyhteyden varressa, joten käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta kunnalle tai valtiolle 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 ja rannan välillä tulee säilyttää puustoa. Rakennuspaikan käytössä tulee huomioida ELY-keskuksen lausunto 7.5.2025.

Hyväksyttävänä erityisenä syynä poikkeamiseen ranta-alueella on rakennuspaikan sijainti kyläalueella, jossa on jo nykyisellään vakituista asumista ja palveluja. Poikkeaminen tukee kestävästä kehitystä, kun olemassa oleva lomarakennus muutetaan pysyvän asumisen kohteeksi ja samalla toisesta vakituksessa asuinkäytössä olevasta asunnosta voidaan luopua. Käyttötarkoituksen muutos on myös voimassa olevan osayleiskaavan ja valtuuston hyväksymän Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

Hallintosäännön 113§ mukaan poikkeamisluvan ratkaisulta on lupajaostolla.

Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa päätöksen voimaantulosta.

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 325 m²

-
- rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää puustoa
 - rakennuspaikan käytössä tulee huomioida ELY-keskuksen lausunto 7.5.2025
- Käyttötarkoituksen muutoksen rekisteröinti edellyttää vielä rakentamislupakäsittelyä asuinrakennuksen osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Tiedoksi

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

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävillä 22.07.2025 ja julkaistu Hämeenkyrön kunnan yleisessä tietoverkossa (www.hameenkyro.fi) kuntalain 140 §:ssä säädetyllä tavalla 22.07.2025.

Tiedoksianto asianosaiselle

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa 22.07.2025

Kirsi Kivioja, toimistosihteeri

Hallintovalitus

§48

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 julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisupäivästä. Valitusaika 30 päivää tiedoksisaannista. 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).