

Poikkeamispäätös 850-2023-30

LuYmjaos 09.08.2023
174/10.03.00/2023

Valmistelija

rakennus- ja ympäristötarkastaja Jari Vuopio, p. 040 660 5388 ja
toimistosihteeri Minna Siltala p. 040 683 4600

Rakennuspaikka ja rakennustoimenpide

Kiinteistöt [REDACTED] (RA, 2000 m²) ja [REDACTED] (AO, 5860 m²) sijaitsevat Toivakan kunnassa, Ruuhimäen kylässä, Vääräjärven rannalla.

[REDACTED] ja [REDACTED] hakevat poikkeamislupaa RA -rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi kiinteistölle [REDACTED] 7. Kiinteistölle halutaan rakentaa asuinrakennus 132 m². Rakennuspaikalla jo olemassa oleva saunarakennus (16 m²) säilytetään, mutta muut rakennukset (28 m² ja 15 m²) tullaan purkamaan asuinrakennuksen valmistuttua. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 160,0m²

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

RA-rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1966 valmistunut vapaa-ajan asunto (28 m²), v. 1996 rakennettu saunarakennus (16 m²) sekä v. 1975 talousrakennus (15 m²). AO-rakennuspaikalla ei sijaitse rakennuksia.

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaava, Huikon kylän osayleiskaava 21.11.2017. Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2017 § 124

RA -määräys:

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna -ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m², kuitenkin niin, että tehokkuusluku 0,08 ei rakennuspaikkakohtaisesti ylitä. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Jos RA -alue ei rajaudu rantaviivaan, rakennukset on sijoitettava RA-rajauksen määräämälle etäisyydelle rantaviivasta.

AO -määräys:

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tai loma-asunnon sekä tarvittavia talous-, varasto-, huolto- tms. rakennuksia

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku $e=0,1$ ei ylitä, kuitenkin yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m². Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25m²

suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Jos AO -alue ei rajaudu rantaviivaan, rakennukset on sijoitettava AO-rajauksen määräämälle etäisyydelle rantaviivasta.

Suunnittelumääräyksistä huomioitava:

Rantaosayleiskaavan mukaisilla rakentamisalueilla rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina, voimakasta maanmuokkaamista esim. pengertämistä on vältettävä. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaalien tulee olla väriykseltään maisemaan sopivia, kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä.

Maisemallisesti merkittävien rantametsien käsittelyssä on noudatettava erityistä harkintaa.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä, mutta mikäli vesistön yläveden korkeus on tiedossa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön (kaavan voimaantulon ajankohtana valtioneuvoston asetus 157/2017) sekä kunnan määräysten mukaisesti.

Hankkeen poikkeamiset

Rakennushanke kiinteistöllä [REDACTED] poikkeaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksestä kaavanmukaisen rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi. Kaavamääräys sallii rakennuspaikalle niin, että yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m² .tai e 0,08

Hakemuksen perustelut

Vakituisen asumiseen tarkoitetun talon rakentaminen RA-tontille.

Perustelut:

omistuksessamme on myös viereinen AO-rakennuspaikka, mutta nykyinen tiejärjestely RA-tontille hankaloittaa AO-tontin käyttöä ja rakentamista. Myös maisema järveltä päin säilyy lähes nykyisellään, kun puustoa ei tarvitse kaataa enempää.

Mielestäni poikkeamisella ei olisi vaikutusta ympäristöön, sillä RA-tontille saisi kumminkin rakentaa vapaa-ajan asunnon esittämälleni sijainnille. Alueella on muutakin asutusta.

Mielestäni RA- ja AO-tontit voisi yhdistää samaksi rakennuspaikaksi.

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosäätö (1.3.2023 alkaen) 28 § lupa- ja ympäristöjaoston tehtävät ja toimivalta, hallintosäännön liitteenä oleva taulukko: maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 171 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Lausunnot ja naapurien kuulemiset

Kaavoittaja Arto Remes on antanut lausunnon:

Lehtorannan tilan [REDACTED] vanha lomarakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan muutoksen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketar-kastelun vakituiseen asumiseen hyvin soveltuvalla alueella 1, jolla on

vanhaa asuinrakentamista, ja jolle voidaan ohjata uutta vakituista asumista.

Vääräjärven ranta-alueet soveltuvat rantaosayleiskaavan muutoksen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelun sekä voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelukäytännön perusteella hyvin vakituisen asuinrakentamiseen. Lehtorannan tilan [REDACTED] rakennuspaikalle on hyvät kulkuyhteydet. Rakennuspaikka sijaitsee noin 250 m päässä yleisestä maantiestä (yhdystie 16670, Ruuhimäentie). Lehtorannan tilan [REDACTED] rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km:n etäisyydellä Ruuhimäen kylältä ja noin 17 km päässä Toivakan kirkonkylän palveluista. Lehtorannan tilan rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee olevaa vakituista asutusta. Vääräjärven ranta-alueille on osoitettu rantaosayleiskaavassa yhteensä 10 vanhaa ja kuusi uutta erillispientalon rakennuspaikkaa (AO). Lehtorannan tilaan rajautuvalle pohjoispuoliselle naapurikiinteistölle on osoitettu uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO). Tiloilla [REDACTED] ja [REDACTED] on sama omistaja.

Lehtorannan tilan [REDACTED] rakennuspaikan voidaan katsoa tukeutu-van yhdyskuntarakenteellisesti rantaosayleiskaavan mukaisiin Vääräjärven ranta-alueiden vakituisen asumisen alueisiin sekä olevaan tiestöön. Vanhan rakennuspaikan alueella ei ole käyttötarkoituksen muutoksessa huomioitavia ympäristöarvoja eikä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheudu merkittävää välitöntä vaikutusta alueen vanhalle rakentuneelle ympäristölle.

Lehtorannan tilan [REDACTED] rakennuspaikka soveltuu sijaintinsa puolesta voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelukäytännön sekä rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteiden ja selvitysten perusteella vakituisen asumisen rakennuspaikaksi.

Rantaosayleiskaavassa ei kuitenkaan ole määrätty esim. vakituisen asuinrakennuspaikan vähimmäiskokoa, jolloin rakennuspaikan pinta-alaa koskevilta osin noudatetaan Toivakan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan myös muutoin niiltä osin, kun rantaosayleiskaavassa ei asiasta ole määrätty.

Kunta on kuullut naapurikiinteistöjen [REDACTED] omistajia, eikä heillä ole huomautettavaa poikkeamishankkeesta.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristötarkastaja Jari Vuopio
Päätösehdotus	Lupa- ja ympäristöjaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan, RA -määräyksen mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi, jolloin loma-asunnon sijaan tarkoitus rakentaa asuinrakennus. Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava päätöksen perusteluissa mainitun määräajan puitteissa.
Perustelut	Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaava, Huikon kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2017 § 124. Kaava on tullut voimaan pääosin 25.5.2018 ja lopuilta osin 20.6.2019 Hankkeessa on kyse MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen 41 §:n mukaisista yleiskaavamääräyksistä, kun poiketaan voimassa olevan rantaosayleiskaavasta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset:

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Luonnon-, rakennus- tai ympäristönsuojeluun liittyvät syyt eivät estä hankkeen toteuttamista. Päätöksessä asetetuin ehdoin haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen sekä rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivään maankäyttöön. Rakennuspaikka on jo osin rakentunut, eikä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tule ylittymään kaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta. Alueella on jo ennestään vakituista asumista ja kulkuyhteydet ovat kunnossa.

Lupa- ja ympäristöjaosto on käyttänyt päätöksessään tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 §:t 171, 173, 174, 190, 193

Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 §:t 85, 86, 88

Toivakan kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomaisen maksutaksa

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa yhden vuoden päätöksenantopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa.

Maksut

Poikkeamispäätöksestä peritään rakennusvalvontamaksutaksan 11 §:n kohdan 11.2 mukainen maksu 375 €.

Naapureiden kuulemisesta peritään rakennusvalvontamaksutaksan 6 §:n kohdan 6.1 mukainen maksu, 50,00 euroa/naapuri. Kuultuja naapureita kolme (3), jolloin kuulemismaksu $3 \cdot 50 = 150$ €.

Maksut yhteensä $375 + 150 = 525$ euroa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.8.2023.
Viimeinen muutoksenhakupäivä 18.9.2023
Päätös on lainvoimainen 19.9.2023

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Toimenpiteet: Ote päätöksestä hakijalle
Jäljennös päätöksestä Keski-Suomen ELY-keskukselle ja Toivakan kunnanhallitukselle

Muutoksenhaku Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (MRL 193 §). Valituskirjelmä liitteineen toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.