

Poikkeamispäätös 850-2023-43

LuYmjaos 11.10.2023
221/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Rakennuspaikka ja rakennustoimenpide

Kiinteistö [REDACTED] (RA, 3480 m²) sijaitsevat Toivakan kunnassa, Nisulan kylässä, Vihijärven rannalla.

[REDACTED] hakee poikkeamislupaa RA -rakennuspaikan päärakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä [REDACTED], osoitteessa [REDACTED], 41660 Toivakka. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 278 m².

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

RA-rakennuspaikalla sijaitsevat vuonna 1988 valmistunut vapaa-ajan asunto (61 m²), v. 1973 valmistunut saunarakennus (24 m²) sekä v. 1993 talousrakennus (57 m²).

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan läntisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1, Nisulan kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 9.8.2021 § 71, voimaantulo 4.5.2022.

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, kerrosaltaan 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.

Suunnittelumääräyksistä huomioitava:

Rakennusluvan voi myöntää rantaosayleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen alueille (RA), erillispientalovaltaisille asuntoalueille (AO) ja maatilojen talouskeskusten alueille (AM) sekä saunojen rakennusaloille (Sa) ilman hyväksyttyä ranta-asemakaavaa tai poikkeamispäätöstä (MRL 72 §).

Rakennusluvan voi myöntää Nisulan kylän osayleiskaavan mukaisesti kyläalueille (AT-1) (MRL 44§).

Kullekin AT-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosaluku voi olla korkeintaan kaksi (II), sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m².

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.

Nisulan kylän osayleiskaavan mukaisilla rakentamisalueilla rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään olevaan rakennuskantaan, kyläkuvaan ja maisemaan.

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.

Pääsytiety rakennuspaikoille tulee järjestää ensisijaisesti olemassa olevien kulkuyhteyksien kautta

Hankkeen poikkeamiset

Rakennushanke kiinteistöllä [REDACTED] poikkeaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksestä kaavanmukaisen rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi. Kaavamääräys sallii rakennuspaikalla sijaitsevan loma-asunnon.

Hakemuksen perustelut

(poikkeamishakemuksen lisäosa, jonka hakija täyttää)

Hankkeen poikkeamiset ja perustelut

Hakija hakee [REDACTED] kiinteistön muuttamisesta kesäasunnosta vakituiseen asumiseen asunnoksi.

Keskeiset vaikutukset:

Käyttötavan muutoksella ei vaikutuksia alueella liikkumiseen tai naapureiden asumiseen.

Lisäselvitykset

Hakija on lisäksi toimittanut erillisen liitteen lisäselvityksistä poikkeamishakemukseen.

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosääntö (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

Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen [REDACTED],

███ ja ███ 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 käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennukseksi.

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava päätöksen perusteluissa mainitun määräajan puitteissa.

Perustelut

Alueella on Toivakan läntisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1, Nisulan kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 9.8.2021 § 71, voimaantulo 4.5.2022.

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.

███ tilan ███ vanha lomarakennuspaikka sijaitsee läntisen rantaosayleiskaavan muutoksen (osa-alue 1) vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelun vakituiseen asumiseen hyvin soveltuvalla alueella 1, jolla on vanhaa asuinrakentamista, ja jolle voidaan ohjata uutta vakituista asumista.

Vihijärven läntinen ranta-alue soveltuu rantaosayleiskaavan muutoksen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelun sekä voimassa olevan

rantaosayleiskaavan suunnittelukäytännön perusteella hyvin vakituiseen asuinrakentamiseen. [REDACTED] tilan [REDACTED] rakennuspaikalle on hyvät kulkuyhteydet. Rakennuspaikka sijaitsee noin [REDACTED] päässä yleisestä seututiestä (yhdystie 16634, Nisulanväylä). Rakennuspaikka sijaitsee noin 2 km:n etäisyydellä Nisulan kylältä ja noin 17 km päässä Toivakan kirkonkylän palveluista. [REDACTED] tilan rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee olevaa vakituista asutusta.

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.

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 €.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.10.2023.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 17.11.2023

Päätös on lainvoimainen 20.11.2023

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.