

Poikkeamislupapäätös 850-2025-29

LuYmjao 03.09.2025 § 24
140/10.03.00/2025

Valmistelija

palvelusuunnittelija Minna Siltala, p. 040 683 4600

Rakennuspaikka ja rakentamistoimenpide

Kiinteistöltä [REDACTED] myöhemmin erilleen lohkottava määräala noin 5,5 ha, jolla kaavanmukainen RA-rakennuspaikka, sijaitsee Toivakan kunnassa, Keskinen -järven rannalla.

[REDACTED] hakee poikkeamislupaa RA -rakennuspaikan kaavanmukaisesta käyttötarkoituksista poikkeamiseksi. Vapaa-ajan asunnon rakennusoikeutta haetaan omakotitalon rakennusoikeudeksi.

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta kunnan rakennusrekisterissä

Erilleen lohkottavaksi ehdotetulla rakennuspaikalla ei sijaitse rakennuksia.

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1 ja Huikon kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2017 § 124, voimaantulo 25.5.2018.

RA -määräys:

Loma-asuntoalue

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 $e = 0,08$ ei rakennuspaikkakohtaisesti ylitä. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Pinta-alaltaan alle 1 ha:n saarilla, joilla on olemassa olevia rakennuksia ja jonne tässä yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta, rakennuksia saadaan peruskorjata ja uudestaan rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä.

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.

Otteita suunnittelumääräyksistä:

Rakennusluvan voi myöntää rantaosayleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen alueille (RA), erillispientalovaltaisille asuntoalueille (AO), maatilojen talouskeskusten alueille (AM), matkailupalvelujen alueille (RM-1) sekä saunojen rakennusaloille (sa) ilman hyväksyttyä ranta-asetusta tai poikkeamispäätöstä (MRL 72 §). ...

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

Haettu poikkeaminen rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttötarkoituksesta loma-asunnosta vakituiseen asumiseen seuraavasti: ”Haetaan ranta yleiskaavaan muutosta vapaa-ajan asunto rakennusoikeus omakotitalo rakennusoikeudeksi. Yleinen hyöty vesistölle ja naapureille tämän hetkinen viljelyalue siirtyy kauemmaksi rantaviivasta ja vesistöstä. Ja tulee näin jäämään yksityishenkilön haltuun ja vastuulle.”

Hankkeen perustelut

Hakija on esittänyt poikkeamiselle seuraavat perustelut: ”Rakennuspaikka hahmoteltu maanmittaustoimen karttapaikan avulla. Kokonaispinta-ala n 5,5 ha (ei huomioitu ranta-aluetta jota ei lasketa eli todellinen pinta-ala vähennettynä se). Tarkoitus ettei viljely peltoa jää rantaa rasitteeksi. Kuvassa myös yksityistie pellon reunassa. Haetaan poikkeuslupaa omakotitalolle rantatontin alueelle, nyt alueella on vapaa-ajan asunto rakennusoikeus.”

Poikkeamiselle ei ole esitetty erityisiä syitä.

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosäätö 1.3.2025 alkaen
28 § lupa- ja ympäristöjaoston tehtävät ja toimivalta, kohta 4. päättää rakentamislain 57 §:n ja 58 §:n mukaiset poikkeamisluvat

Lausunnot ja naapurien kuulemiset

Kunta on kuullut naapurikiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajia. Annettuun määräaikaan mennessä kahden naapurikiinteistön omistajat jättivät kielteisen kannan, yhden kiinteistön omistajat palauttivat kuulemislomakkeen, mutta eivät ilmaisseet kantaansa ja yhden kiinteistön osalta toinen kiinteistön omistajista antoi puoltavan kannan.

Katselmuks

Kaavanmukaisella rakennuspaikalla ei ole suoritettu katselmusta.

Hakemus ja karttaotteet oheismateriaalina.

Esittelijä

Päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa keskustelun jälkeen.

Päätös

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutosehdotus:

Lupa- ja ympäristöjaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja pyytää hakijaa täydentämään hakemustaan seuraavilta osin:

- erityiset syyt poikkeamiselle
- asemapiirros

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1 ja Huikon kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2017 § 124, voimaantulo 25.5.2018.

Hankkeessa on kyse rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa alueidenkäyttölain 41 §:n mukaisista yleiskaavamääräyksistä, kun poiketaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Rakentamislain 57 § Poikkamislupa:

"Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta."

Lupa- ja ympäristöjaosto on käyttänyt päätöksessään tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 751/2023 §:t 57, 64, 79, 180, 185, 187

Alueidenkäyttölaki 132/1999 §:t 35, 41

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

Toivakan kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomaisen maksutaksa

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava poikkeamislupaa vastaava rakentamislupa.

Maksut

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

Päätös annetaan tiedoksi 4.9.2025.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 13.10.2025

Päätös on lainvoimainen 14.10.2025

Toimenpiteet:

Ote päätöksestä hakijalle

Jäljennös päätöksestä Keski-Suomen ELY-keskukselle

Muutoksenhaku

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