Poikkeamispäätös 850-2026-22

LuYmjaos 04.11.2026 § 56
140/10.03.00/2026

Valmistelija

rakennustarkastaja Risto Salonen, p. 040 358 0013 ja palvelusuunnittelija Minna Siltala, p. 040 683 4600

Rakennuspaikka ja rakentamistoimenpide
Kiinteistö Järventaus 850-405-3-165 (44 188 m^2) Vihtorintie 50, 41660 Toivakka, sijaitsee Toivakan Viisarimäki – kirkonkylä rantaosayleiskaavan RA -merkityllä, loma-asuntojen korttelialueella, Toivakan kirkonkylän läheisyydessä, Leppäveden rannalla.

Niilo ja Armi Rasskasov hakevat poikkeamislupaa loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokselle. Hakemuksen lyhyt selostus rakennushankkeesta:
- *vapaa-ajan asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi*

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta kunnan rakennusrekisterissä
Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2018 valmistunut loma-asunto (101 m2) sekä talousrakennukset (40 m^2/v. 2012, 60 m^2/v. 2018 ja 10 m^2 /v. 2019).

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys
Alueella on voimassa oleva Toivakan Viisarimäki-kirkonkylä osayleiskaava (ja Leppäven rantaosayleiskaavan sekä Itäisen rantaosayleiskaava osittainen kumoaminen). Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.11.2019 § 62, voimaantulo 9.1.2020.

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 kem², kuitenkin niin, että tehokkuusluku e=0,08 ei rakennuspaikkakohtaisesti ylity. Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 kem² 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.

Kauttaviivalla (/) AO- ja RA- merkinnöistä erotettu luku ilmoittaa alueelle sallittavien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Luvussa ovat mukana ennestään toteutetut rakennuspaikat.

Tyhjä ympyrä AO- ja RA -alueilla osoittaa uuden rakennuspaikan ohjeellisen sijainnin.Musta ympyrä osoittaa toteutetun rakennuspaikan likimääräisen sijainnin.

Hakemuksen liitteet
Asemapiirros
Naapurin kuuleminen

Hankkeen poikkeamiset

Haettu poikkeamista osayleiskaavan RA-paikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi.

Hankkeen perustelut
Hakijat ovat esittäneet poikkeamiselle seuraavat perustelut:
- Leppäveden rannalla on muitakin vakituisia asuntoja. Rakennukset tehty vakituisen asunnon rakennusmääräykset huomioiden. Mahdollisuus itse muuttaa asumaan kiinteistöön.

Keskeiset vaikutukset:
- Rakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ei aiheuta kenellekään haittaa

Lisätiedot:
- Kiinteistölle vesi tulee omasta porakaivosta. Jätevedet menee omaan jätevesien puhdistuskaivoon ja suodatinkenttään. Talousjätteet lajitellaan ja viedään määräysten mukaan, biojäteastia kompostikäytössä

Toimivalta
Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosääntö 1.8.2026 alkaen
28 § lupa- ja ympäristöjaoston tehtävät ja toimivalta,
kohta 4. päättää rakentamislain 57 §:n ja 58 §:n mukaiset poikkeamisluvat.

Naapurien kuulemiset
Hakija on kuullut naapurikiinteistön 850-405-3-164 omistajaa, jolla ei ollut huomautettavaa suunniteltuun rakentamishankkeeseen.

Katselmus
Kaavanmukaisella rakennuspaikalla ei ole suoritettu katselmusta.

Hakemus ja karttaotteet oheismateriaalina.

Esittelijä — Rakennustarkastaja Risto Salonen

Päätösehdotus — Lupa- ja ympäristöjaosto päättää myöntää haetun poikkeamisen käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Päätös — Hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Hankkeessa on kyse rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa alueidenkäyttölain 41 §:n mukaisista yleiskaavamääräyksistä, kun poiketaan voimassa olevan osayleiskaavan rakennuspaikan käyttätarkoituksesta.
Rakentamislain 57 §:n mukaisesti:
1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2)hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3)hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4)ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseessä on olemassa oleva rakennus, mikä on liitetty kunnallistekniikkaan ja ympärivuotinen tieyhteys. Kyseisellä kaava-alueella ja rannalla on jo ennestään vakituista asumista.

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 vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta 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, 97

Toivakan kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomaisen maksutaksa.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet
Rakentamislaki 187 §: *Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta*.
Toisin sanoen, ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava poikkeamislupaa vastaava rakentamislupa.

Maksut
Poikkeamispäätöksestä peritään rakennusvalvontamaksutaksan 11 §:n kohdan 11.2 mukainen maksu.
Myönteinen päätös 375,00 €.
Kielteinen päätös 300,00 €

Päätös annetaan tiedoksi 5.11.2026
Viimeinen muutoksenhakupäivä 14.12.2026
Päätös on lainvoimainen 15.12.2026

Toimenpiteet: Ote päätöksestä hakijalle
Jäljennös päätöksestä Keski-Suomen elinvoimakeskukselle

Muutoksenhaku Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (RakL 178 §). Valituskirjelmä liitteineen toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.