

Poikkeamispäätös 850-2023-44

LuYmjaos 11.10.2023
222/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Rakennuspaikka ja rakennustoimenpide

Kiinteistö [REDACTED] (RA, 2500 m²) sijaitsee Toivakan kunnassa, Kankaisten kylässä, Leppänen -järven rannalla.

[REDACTED] hakee poikkeamislupaa RA -rakennuspaikan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä [REDACTED].

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200,0 m².

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

Kunnan rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla sijaitsevat vuonna 1997 valmistunut vapaa-ajan asunto (42 m²), v. 1993 valmistuneet saunarakennus (20 m²) sekä talousrakennus (20 m²) ja 2005 valmistuneet talousrakennukset (16 m², 6 m² ja 9 m²).

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaava (osa-alue 1), Huikon kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2017 § 124 ja tullut voimaan 24.5.2018.

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.

Hankkeen poikkeamiset

(poikkeamishakemuksen lisäosa, jonka hakija täyttää)

Hakemuksen perustelut

Hakija [REDACTED] viettää pääosan ajastaan vapaa-ajan asunnollaan. Vapaa-ajan asunto on aikoinaan rakennettu vakituisen asunnon määräysten mukaisesti.

Keskeiset vaikutukset

Lisätiedot

■■■■■■■■■■ kunnostettu 2023 pelastusviranomaisia silmällä pitäen palokunta, ambulanssi, jäteauto.

Harmaan veden järjestelmä päärakennuksessa ja saunassa rengas kaivot ja kantovesi.

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosäntö (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 ■■■■■■ ja ■■■■■■ omistajia/edustajia, eikä heillä ole huomautettavaa poikkeamishankkeesta. Kiinteistön ■■■■■■ omistajan kuulemista ei ole hakemuksen yhteydessä esitetty.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina..

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristötarkastaja Jari Vuopio

Päätösehdotus

Lupa- ja ympäristöjaosto päättää, että haettua poikkeamista ei myönnetä, RA -määräyksen mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi, jolloin kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoitus muutettaisiin vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Perustelut:

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1, Huikon kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston 11.12.2017 § 124 hyväksymä. Kaava on tullut voimaan pääosin 25.5.2018 ja lopuilta osin 20.6.2019.

Kaavan valmistelu- ja liiteaineistoon kuuluvan vakituisen asumisen edullisuusaluekartan perusteella kyseinen kiinteistö sijoittuu edullisuusalue 3 -merkinnällä olevalle alueelle. Merkinnän selitys kertoo, että ”Edullisuusalue 3. Vakituiseen asumiseen sopimaton alue. Alueella ei ole vanhaa asuinrakentamista eikä alueelle ohjata vakituista asumista.”

Toivakan kunnan yleinen kanta on aiemmin ollut, että poikkeamisen edellytykset nojautuvat kaavoituksen yhteydessä tutkittuun vakituisen asumisen edullisuusaluetarkasteluun. Poikkeamishakemuksen yhteydessä ei ole esitetty sellaisia perusteluita tai erityisiä syitä joiden perusteella tulisi myönteinen päätös tehdä tai poiketa vakituiseen asumiseen sopimattomaksi alueeksi tulkitusta alueesta. Kulkuyhteydet rakennuspaikalle ovat haastavat ympärivuotisesti.

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.

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

--

Maksut

Jos rakennusvalvontamaksutaksan 11 §:n kohdan 11.2 mukainen hakemus hylätään, maksu on enintään 300 €.

Maksua peritään **225 euroa.**

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.