

Poikkeamispäätös 850-2023-3

LuYmjao 08.02.2023
29/10.03.00/2023

Valmistelija

rakennustarkastaja-ympäristösihteeri Jari Vuopio, p. 040 660 5388 ja
toimistosihteeri Minna Siltala p. 040 683 4600

Rakennuspaikka ja rakennustoimenpide

Kiinteistö [REDACTED] 4 (2 000 m²) sijaitsee Leppäveden rannalla, Toivakan kunnassa, Heiskan kylässä.

[REDACTED] hakee poikkeamislupaa RM -rakennuspaikan kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi. Tarkoitus on muuttaa rakennuspaikalla sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus vakituisesti asuinrakennukseksi. Kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED] yhdessä muodostavat yhden RM-1 -rakennuspaikan, minkä kokonaisrakennusoikeus on 1000,0 kem².

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

Rakennuspaikalla on rakennusvalvonnan järjestelmän mukaan

- vapaa-ajan asuinrakennus (96 m²) valmistunut vuonna 1986 ja laajennettu 2014
- saunarakennus (25 m²) v. 2015
- talousrakennus (6 m²) v. 1982
- talousrakennus (9 m²) v. 2016
- talousrakennus (14 m²) v. 2015
- talousrakennus (11 m²) v. 2015
- talousrakennus (11 m²) v. 2016
- talousrakennus (100 m²) v. 2016
- rakennelmat (5 m² ja 11 m²) v. 2016

Rakennusoikeutta käytetty yhteensä noin 270 m².

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan kunnanvaltuuston 11.11.2019 § 62 hyväksymä Viisarimäki – kirkonkylä osayleiskaava ja Leppäveden rantaosayleiskaavan sekä Itäisen rantaosayleiskaavan osittainen kumoaminen. Voimaantulo 9.1.2020.

Kaavassa kiinteistölle on varattu yksi rakennuspaikka merkinnällä matkailupalvelujen alue (RM-1).

RM-1 -määräys:

MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Alue on tarkoitettu matkailu- ja lomakeskukselle, lomakylille ja muille matkailua palveleville toiminnoille. RM-1- aluevarausmerkinnän yhteydessä sulkeissa oleva luku osoittaa alueen rakennusoikeuden enimmäismäärän (kem²). Kauttaviivalla erotettu numero osoittaa alueen rakennusyksiköiden lukumäärän, jos alue toteutetaan erillisinä loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Loma-asuntojen rakennuspaikkoina toteutettaessa noudatetaan RA- alueen kaavamääräyksiä. RM-1- alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennuslupaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. Rantavyöhykkeellä (etäisyys rantaviivasta alle 60 m) on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Uudisrakentamisen sijoittuessa rantavyöhykkeelle tulee

rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää selvitys rakentamisen vaikutuksista maisemaan.

Hankkeen poikkeamiset

Haen käyttötarpeen muutosta, joka ei aiheuta muutoksi kaavaan tai alueen infrastruktuuriin.

Hakemuksen perustelut

Ympärillä asutaan jatkuvasti.

Perustelut:

Hakijan arvio poikkeamista koskevan hakemuksen vaikutuksista: poikkeamisella ei vaikutusta tai muutoksia.

Rakennukset on peruskorjattu jatkuvaan asumiseen soveltuvaksi ja siten niissä on kaikki mukavuudet.

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosääntö 29 § ympäristölautakunnan tehtävät ja toimivalta: päättää MRL 171 §:n mukaisista poikkeamispäätöksistä

Lausunnot ja naapurien kuulemiset

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

Kaavoittajan lausunto:

Kiinteistöllä [REDACTED] oli aiemmassa Leppäveden rantaosayleiskaavassa (2009) loma-asunnon rakennuspaikka RA.

Kiinteistöllä olevalla loma-asunnolla voi kaavan laatijan näkemyksen mukaan sallia jatkuvan asumisen, jos rakennus muuten täyttää vakituisen asunnon vaatimukset.

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- Ei vaikeutta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ei ole tavatonta, että omistaja-yrittäjä asuu matkailupalvelujen alueella. Ulkoisesti tilanne ei käytännössä muutu.

Vieressä on vakituisia asuinpaikkoja.

Haettaessa rakennuslupia matkailutoiminnan harjoittamiseen liittyvään rakentamiseen, noudatetaan yleiskaavan määräyksiä.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina.

Esittelijä

Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri Jari Vuopio

Päätösehdotus

Lupa- ja ympäristöjaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan kiinteistöllä [REDACTED] RM -määräyksen mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi.

Perustelut:

Alueella on Toivakan kunnanvaltuuston 11.11.2019 § 62 hyväksymä Viisarimäki – kirkonkylä osayleiskaava ja Leppäveden rantaosayleiskaavan sekä Itäisen rantaosayleiskaavan osittainen kumoaminen. Voimaantulo

9.1.2020. Kaavassa kiinteistölle on varattu yksi rakennuspaikka merkinnällä matkailupalvelujen alue (RM-1).

Rantaosayleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla on jo olemassa oleva loma-asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Poikkeaminen ei vaikuta olemassa olevaan rakennuskantaan lisäävästi. Rakennuspaikka sijaitsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella. Kiinteistölle johtavan tien varrella sijaitsee ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.

Hankkeessa on kyse MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen 41 §:n mukaisista yleiskaavamääräyksistä, kun poiketaan voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 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 tarkoituksenmukainen käyttö, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivään maankäyttöön. Rakennuspaikka on jo rakennettu ja alueella on ennestään vakituista asumista.

Lupa- ja ympäristöjaosto on käyttänyt päätöksessään tarkoituksenmukaisuus-harkintaa.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Toivakan kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaviranomaisen maksutaksa

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa yhden vuoden päätöksenantopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupaa.

Maksut

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

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.2.2023.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 17.3.2023

Päätös on lainvoimainen 20.3.2023

Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti. 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.