

Poikkeamispäätös kiinteistölle Unelma 850-405-1-350

LuYmjaos 08.03.2023
64/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Rakennuspaikka ja rakennustoimenpide

Kiinteistö [REDACTED] (7 450 m²) sijaitsee Toivakan kunnassa, Huikon kylässä, Iso-Valkeisen rannalla.

[REDACTED] hakevat poikkeamislupaa AO -rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta poikkeamiseksi. Tarkoitus on purkaa vanha autotalli (31 m²) ja rakentaa uusi autotalli, 112 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300,0 m².

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

Rakennuspaikalla on rakennusvalvonnan järjestelmän mukaan vakituinen asuinrakennus (210 m²) valmistunut vuonna 2001, saunarakennus (13 m²) v. 2001 ja talousrakennukset (31 m² ja 22 m²) v. 2004 sekä talousrakennus (7 m²) v. 2013.

Rakennusoikeutta käytetty yhteensä 283 m².

Rakennusoikeutta vapautuu purkamisen myötä 31 m², jolloin rakennusoikeutta käytetty 252 m².

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Tahvolan tilan ranta-asemakaava, vahvistettu 8.9.1993. Kaavassa kiinteistölle on varattu yksi rakennuspaikka merkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO).

AO -määräys:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talous- ja huoltorakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 300 m².

Rakennukset on sijoitettava kaavassa osoitetulle rakennusalueelle maastoon ja maisemaan nähden mahdollisimman hyvin. Asuin-, loma-asunto- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja erilliset saunarakennukset vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kiltävää kattomateriaalia ei sallita. RA-rakennuspaikoilla rakennusten julkisivut tulee olla puuta.

Vedenotto ja viemärointi hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti tai AO-korttelialueilla keskitetysti siten, etteivät jäte- ja pesuvedet pääse kulkeutumaan vesistöön tai pohjaveteen.

Kiinteät jätteet kompostoidaan tai kuljetetaan kaatopaikalle. Komposti on sijoitettava vähintään 35 metrin päähän rannasta.

RA-rakennuspaikkojen rakentamattomilla osilla tulee alkuperäinen puusto säilyttää. Pensaikkoa saa raivata tarpeen mukaan. Maanpinnan korkeuden oleellinen muuttaminen (kaivu, louhinta ja täyttäminen) on alueen rakentamattomalla osalla kielletty.

Hankkeen poikkeamiset

Rakennushanke kiinteistöllä [REDACTED] poikkeaa voimassa olevan ranta-
asemakaavan määräyksestä rakennusten kokonaisrakennusoikeudesta.
Kaavamääräys sallii niin, että yhden rakennuspaikan rakennusten
yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m².

Hakemuksen perustelut

Tontin laajuus huomioon ottaen kokonaiskerroisala on pieni.

Tontin tehokkuusluku $e=0,1$.

Alueella tontteja joiden suurin sallittu kerrosala on 350 m².

*Rakennus asettuu tontilla rinteeseen, jolloin asuntoautolle tarkoitettu
korkeampi osuus jää rinteeseen eikä näy tontilla poikkeavasti muihin
rakennuksiin nähden. Asuntoauto on 10 m pitkä.*

*Hakijoilla on tarkoitus muuttaa kyseiseen osoitteeseen, jolloin asuntoauton
suoja on välttämätön.*

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosäätö (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 [REDACTED] omistajia, eikä
heillä ole huomautettavaa poikkeamishankkeesta.

Kunnan toimesta on kuultu naapurikiinteistöä [REDACTED], jonka kanssa
hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä ei ole yhteistä rajaviivaa tai
rajapyykkiä. Kiinteistöjen välissä on rantaosayleiskaavan mukaista M-
aluetta ja maastossa on suojapuustoa. Kiinteistön omistajalla ei ole
huomautettavaa hakemuksesta.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristötarkastaja Jari Vuopio

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan
kiinteistöllä 850-405-1-350AO -määräyksen mukaisesta rakennuspaikan
kokonaisrakennusoikeudesta poikkeamiseksi. Rakennuspaikan
rakennusoikeus on 300 m² ja nyt hyväksyttävän poikkeamisen myötä
rakennusoikeus ylittyy 64 m²
Rakennuslupa tulee hakea

Perustelut:

Alueella on Tahvolan tilan ranta-asemakaava, vahvistettu 8.9.1993.
Kaavassa kiinteistölle on varattu yksi rakennuspaikka merkinnällä
erillispientalojen korttelialue (AO).

Ranta-asemakaavan mukaisella rakennuspaikalla on jo olemassa oleva
vuonna 2001 valmistunut vakituinen asuinrakennus (210 m²), vuonna
2001 saunarakennus (13 m²) ja vuonna 2004 valmistuneet
talousrakennukset (31 m² ja 22 m²) sekä vuonna 2013 valmistunut
talousrakennus (7 m²).

Hankkeessa on kyse MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen 57 §:n mukai-
sista asemakaavamääräyksistä, kun poiketaan voimassa olevan ranta-
asemakaavan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset:

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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 asetetuista ehdoista 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 sekä rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivään maankäyttöön. Kyseisen vesistön (Iso-Valkeinen) muut rantarakennuspaikat kuuluvat rantaosayleiskaavaan, joissa AO-merkinnän mukaisen rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 m².

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 julkisanon jälkeen 15.3.2023.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 17.4.2023

Päätös on lainvoimainen 18.4.2023

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.