

## Poikkeamispäätös 850-2024-8

LuYmjaos 19.03.2024 § 20  
65/10.03.00/2024

Valmistelija

### **Rakennuspaikka ja rakentamistoimenpide**

Kiinteistö (AO, 9950 m<sup>2</sup>) sijaitsee Toivakan kunnassa, Paloskylässä, Palosjärven rannalla.

hakevat poikkeamislupaa AO -rakennuspaikan kaavanmukaisesta rakennuspaikan sijainnista poikkeamiseksi.

### **Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta**

AO-rakennuspaikka on rakentumaton.

### **Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys**

Alueella on Toivakan kunnanvaltuuston 10.6.2019 § 34 hyväksymä Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaavan muutos (osa-alue 2), voimaantulo 26.9.2019.

#### AO -määräys:

Erillispientalovaltainen alue

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tai loma-asunnon sekä tarvittavia talous-, varasto-, huolto- tms. rakennuksia.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku  $e = 0,1$  ei ylitä, kuitenkin yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Jos AO -alue ei rajaudu rantaviivaan, rakennukset on sijoitettava AO-rajauksen määräämälle etäisyydelle rantaviivasta.

#### M -määräys:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen.

MRL:n 43 §:n 2. mom:n perusteella määrätään, että yleiskaavan M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AO-, AM-, RA- ja RM- alueille.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

#### Suunnittelumääräykset:

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-asetmakaavaa 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 väritykseltään 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**

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennusalueen rajauksesta poikkeamiseksi siten, että kaavan mukainen rakennusalue laajenee rakennuspaikan takana olevalle maa- ja metsätalousalueelle (M).

### **Hankkeen perustelut**

Poikkeamista kaavasta haetaan, jotta rakentaminen mahdollistuu tasaisemmalle maalle jyrkän rinteiden sijaan. Poikkeamista pidetään vähämerkityksellisenä ja ympäristövaikutukset ovat muutoksen jälkeen pienemmät, kun rakennuksen etäisyys rannasta kasvaa.

### **Toimivalta**

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosääntö (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 naapurikiinteistön omistajia kirjeitse.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina.

Esittelijä

Esittelijänä toimii rakennustarkastaja Risto Salonen.

Päätösehdotus

Lupa- ja ympäristöjaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan, rantaosayleiskaavan mukaisesta (AO) rakennuspaikan rajauksesta poikkeamiseksi, jolloin asuinrakennuksen voi sijoittaa kaavan maa- ja metsätalous alueelle. Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava päätöksen perusteluissa mainitun määräajan puitteissa. Poikkeamisella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää kiinteistöllä.

Perustelut

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 2, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 10.6.2019 § 34, voimaantulo 26.9.2019.

Hankkeessa on kyse MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen 41 §:n mukaisista yleiskaavamääräyksistä, kun poiketaan voimassa olevan rantaosayleiskaavasta rakennuspaikan sijainnista.

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 asetetuina 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.

Poikkeamisella ei lisätä tilan rantarakennusoikeutta. Poikkeaminen rantaosayleiskaavan rakennusalaan koskevasta rajauksesta muodostaa poikkeamisen jälkeen edelleen yhden kaavan mukaisen rakennuspaikan.

Rakentaminen etäämmälle rantaviivasta vähentää rakentamisen ympäristövaikutuksia.

Toivakan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan muutoin niiltä osin, kun rantaosayleiskaavassa ei asiasta ole määrätty.

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 julkipanon jälkeen 26.3.2024.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 25.4.2024

Päätös on lainvoimainen 26.4.2024

Päätös

Jari Lämsä poistui kokouksesta ennen tämän asian esittelyä ja käsittelyä klo 16.32 (palvelussuhdejääviys).

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Jari Lämsä saapui takaisin kokoukseen klo 16.46.

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.