

O

## Poikkeamispäätös 850-2024-30

LuYmjaos 12.06.2024

123/10.03.00/2024

Valmistelija

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

### Rakennuspaikka ja rakentamistoimenpide

Kiinteistö [REDACTED] (AO, 5000 m<sup>2</sup>) sijaitsee Toivakan kunnassa, Huikon kylässä, Maunosen rannalla.

[REDACTED] ja [REDACTED] hakevat poikkeamislupaa AO -rakennuspaikan kaavanmukaisesta etäisyysvaatimuksesta poikkeamiseksi. Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Rakennus suunniteltu 8 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

### Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

AO-rakennuspaikalla on vakituinen asuinrakennus (156 m<sup>2</sup>), saunarakennus (45 m<sup>2</sup>) sekä talousrakennus (20 m<sup>2</sup>).

### Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan kunnanvaltuuston 11.12.2017 § 124 hyväksymä Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaavan muutos (osa-alue 1), voimaantulo 24.5.2018.

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 ylity, 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.

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- asemakaavaa 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 rakennuksen etäisyydestä keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta.

### **Hankkeen perustelut**

Haemme poikkeuslupaa rakentaa autotalli/varasto-rakennus lähemmäs rantaviivaa kuin mitä alueen rakennusmääräykset edellyttävät. Tämä siitä syystä että tonttimme muoto ei mahdollista normaalien rantarakentamisen välimatkojen noudattamista. Asemakuvaan merkitsemämme paikka kyseiselle rakennukselle on valittu harkiten ja käytön kannalta on helppointa että rakennus sijaitsee heti tontin alussa jolloin rakennus myöskin näkyy järvimaisemassa mahdollisimman vähän. Naapureiden kuuleminen tehty ja he suhtautuvat myönteisesti rakennushankkeeseemme. Autotalli/varasto-rakennus on meille erittäin tärkeä asumisviihtyvyytekijä etenkin talviaikaan ja koska olemme saaneet rakentaa tontillemme jo omakotitalon on tällaisen talousrakennuksen rakentaminen välttämätöntä.

### **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 naapuriinteistön [REDACTED] omistajia eikä naapuri vastusta hanketta.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina.

Esittelijä

Päätösehdotus

Lupa- ja ympäristöjaosto päättää myöntää haetun poikkeamisluvan määräyksen mukaisesta rakennusten etäisyydestä keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta (30 m -> 8 m).

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava päätöksen perusteluissa mainitun määräajan puitteissa.

Perustelut

Alueella on Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 1. Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2017 § 124, voimaantulo 24.5.2018.

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 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.

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 säädettyssä järjestyksessä haettava poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa.

#### **Maksut**

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

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 17.6.2024.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 17.7.2024

Päätös on lainvoimainen 18.7.2024

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.