

Poikkeamispäätös 850-2024-42

LuYmjaos 04.09.2024 § 35
142/10.03.00/2024

Valmistelija

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

Rakennuspaikka ja rakentamistoimenpide

Kiinteistö **Lintula 850-404-1-582** (AO, 5115 m²) sijaitsee Toivakan kunnassa, Nisulan kylässä, Päijänteen rannalla.

Markus Jormakka hake poikkeamislupaa AO -rakennuspaikan kaavanmukaisesta etäisyysvaatimuksesta poikkeamiseksi. Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen laajennus on suunniteltu alle 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta kunnan rakennusrekisterissä

AO-rakennuspaikalla on vapaa-ajan asuinrakennus (42 m²), saunarakennus (8 m²) sekä talousrakennukset (13 ja 19 m²).

Kaavatilanne ja kaavamerkinnän selitys

Alueella on Toivakan läntisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1, Nisulan kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 9.8.2021 § 71, voimaantulo 4.5.2022.

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 m². Tehokkuusluku tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25m² 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.

Pääsytietyt rakennuspaikoille tulee järjestää ensisijaisesti olemassa olevien kulkuyhteyksien kautta.

Hankkeen poikkeamiset

Rakennuksen laajentaminen taakse päin ei onnistu, koska raja kulkee niihin lähellä rakennusta. Myös porakaivo on nykyisen rakennuksen takana. Ainoa suunta, on piirrustuksessa esitetty suunta. Tuo kolmenkymmenen metrin raja vesialueeseen ei ole fyysisesti mahdollinen.

Hankkeen perustelut

Rakennuspaikka ei näy esim Rutalahdelle, joten se ei aiheuta maisemallista haittaa. Viemäri suunnitelman mukaisesti tehtynä, ei mitakaan haittoja ole.

Toimivalta

Toivakan kunta

Toivakan kunnan hallintosäätö (1.3.2023 alkaen) 28 § lupa- ja ympäristöjaoston tehtävät ja toimivalta, hallintosäätöön liitteenä oleva taulukko: maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 171 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Lausunnot ja naapurien kuulemiset

Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen 850-404-1-260 ja 850-404-1-340 omistajia eikä naapurit vastusta hanketta.

Katselmus

Lupa- ja ympäristöjaosto on suorittanut katselmuksen rakennuspaikalla 14.8.2024, josta erillinen muistio.

Hakemus liitteineen oheismateriaalina.

Esittelijä

Päätösehdotus

Lupa- ja ympäristöjaosto päättää käydä keskustelun, minkä jälkeen päätösehdotus annetaan.

Perustelut

Alueella on Toivakan läntisen alueen rantaosayleiskaava, osa-alue 1, Nisulan kylän osayleiskaava, Toivakan kunnanvaltuuston hyväksymä 9.8.2021 § 71, voimaantulo 4.5.2022.

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

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

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 9.9.2024.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 16.10.2024

Päätös on lainvoimainen 17.10.2024

Päätös

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Lupa- ja ympäristöjaosto ei myönnä haettua poikkeamista.

Perustelut:

Poikkeaminen ei ole vähäinen ja hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle.

Hakemuksen perusteluissa ei ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä seikkoja tai erityisiä syitä, joiden perusteella poikkeaminen tulisi myöntää.

Rakennustarkastajan tekemä päätösehdotus 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.

Viranomaisen on korjannut omasta aloitteestaan päätöksessä olevan kirjoitusvirheen (kiinteistötunnus), hallintolain (434/2003) 51-52 §:n mukaisesti.

Korjaaminen ei johda asianosaiselle kohtuuttomaan tulokseen, eikä virhe ole aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä.