

**Poikkeamislupatoimikunta**

Aika 01.04.2025 klo 12:00 - 12:40

Paikka Kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 3	Poikkeamislupa/ Kauhavan Vuokra-asunnot Oy	5
§ 4	Poikkeamislupa/ Kiinteistö 233-409-1-301	8

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Hakala Heikki Aro Kaija Rantala Vesa Nurmi Marjukka Hakola Antti Annala Maria Kalijärvi Anu	Puheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen Tekninen johtaja Rakentamispäällikkö Pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Raski Päivi		

Allekirjoitukset

	Heikki Hakala puheenjohtaja	Anu Kalijärvi pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	1 - 4	
Pöytäkirjan tarkastus	Kauhavan kaupunki 2.4.2025	
	Kaija Aro pöytäkirjantarkastaja	Marjukka Nurmi pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on julkaistu 03.04.2025

Tämä pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu sähköisesti.



Poikkeamislupatoimikunta

§ 1

01.04.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Poikkeamislupatoimikunta 01.04.2025 § 1

Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.



Poikkeamislupatoimikunta § 2

01.04.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Poikkeamislupatoimikunta 01.04.2025 § 2

Päätösehdotus Valitaan kokoukselle pöytäkirjantarkastajat.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kaija Aro ja Marjukka Nurmi.



Poikkeamislupatoimikunta

§ 3

01.04.2025

Poikkeamislupa/ Kauhavan Vuokra-asunnot OyPoikkeamislupatoimikunta 01.04.2025 § 3
243/10.03.00.11/2025**Valmistelija**

Rakentamispäällikkö Maria Annala 1.4.2025

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa kiinteistölle TUPPIROSKA, 233-403-1-322. Tontille aiotaan rakentaa liike- ja toimistorakennus. Hakemuksessa poiketaan nykyisestä asemakaavasta vain rakennuksen käyttötarkoituksen osalta. Rakennettava rakennus on toimistorakennus, jossa on myös asiakaspalvelua. Hakemuksessa ei ole esitetty liitteitä, josta kävisi ilmi rakennuksen koko- ja laajuustietoja.

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Korttelin asemakaava mukainen toiminta väheni huomattavasti Seamkin ja myöhemmin Suomen Yrittäjäopiston koulutustoimintojen siirtyessä pois korttelista. Kaupungin hallinnon siirtyessä uusiin tiloihin syksyllä 2025, kortteliin ei jää asemakaavan mukaista toimintaa. Tuleva liike- ja toimistorakennus ei juurikaan poikkea rakennuskantana nykyisestä.

Asemakaava ja alueen nykytilanne:

Tuppiroska-kiinteistö on osa Kauhavan kirkon ja asemaseudun asemakaavaa korttelissa 149. Korttelin 149 asemakaavamuutos on hyväksytty valtuustossa 28.8.2000. Korttelin kaavamerkintä Y tarkoittaa yleisten rakennusten korttelialuetta. Kiinteistön kokonaispinta-ala 3386m². Tontin tehokkuusluku e=0,77, joten rakennusoikeutta on 2607 m². Kiinteistö on rakentamaton, joten koko rakennusoikeus on käytettävissä. Rakennuksen pohjapinta-ala saa olla maksimissaan 28% kiinteistön pinta-alasta, eli 948 m². Rakennus saa olla enintään neljäkerroksinen. Korttelissa on tällä hetkellä Kauhavan kaupungin hallintorakennuksia sekä Kauhavan Vuokra-asunto Oy:n rakennuksia. Kauhavan kaupungin ja vuokra-asuntojen toimistotilojen lisäksi vuokralla rakennuksissa ovat mm. Y-kino, Suomen Yrittäjäopisto ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue.

Päätöksen perustelut:

Rakentamislain 57 §: n mukaan poikkeamislupaa ratkaistaessa kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislain säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:



Poikkeamislupatoimikunta

§ 3

01.04.2025

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Rakentamislain 59§ :n mukaan kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Antti Hakola

Päätösehdotus

Poikkeamislupatoimikunta toteaa, että Tuppiroska-kiinteistölle voidaan haakea liike- ja toimistorakennuksen rakentamislupaa, koska ko. käyttötarkoitusta, joka poikkeaa asemakaavan mukaisesta yleistenrakennusten rakentamisesta, ei katsota rakentamislain 57§ 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Poikkeamislupatoimikunta päättää, että asia voidaan käsitellä rakentamisluvan yhteydessä rakentamislain 59 § mukaisena vähäisenä poikkeamisena.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuuspäivästä lukien.

Päätös

Poikkeamislupatoimikunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Rakentamispäällikkö Maria Annala, puh. 050 330 5326,



Poikkeamislupatoimikunta

§ 3

01.04.2025

etunimi.sukunimi@kauhava.fi



Poikkeamislupatoimikunta

§ 4

01.04.2025

Poikkeamislupa/ Kiinteistö 233-409-1-301Poikkeamislupatoimikunta 01.04.2025 § 4
245/10.03.00.11/2025**Valmistelija**

Rakentamispäällikkö Maria Annala

HAKIJA JA RAKENNUSPAIKKA:

██████████ hakevat rakentamislain 57 §:n mu-kaista poikkeamispäätöstä koskien kerrosalaltaan alle 30 m² saunan rakentamista Hiekkahovi-nimiselle tilalle. Tilan kiinteistötunnus on 233-409-1-301.

Rakennuspaikaksi suunniteltu, ██████████ omistama 8000 m² suu-ruinen tila sijaitsee taajama-alueen ulkopuolella Ekotien varrella. Alue on entinen hiekanottoaika, joka sijaitsee pohjavesialueella. Hiekanotto on lopetettu. Vanha hiekanottoaika on täytetty vedellä.

HAKEMUKSEN LIITTEET JA HANKKEEN KUVAUS:

Hakemuksen liitteinä ovat rakennuksen asemapiirustusluonnos ja pohjapiirustus, sekä on kultujen naapureiden tiedot, sekä kiinteistön omistus- ja hallintaoikeudesta kertova asiakirja.

Hakijat ovat selvittäneet hanketta seuraavasti:

Tontille olisi tarkoitus rakentaa alle 30m² saunamökki. Lisäksi tontille tulee 2m² puucee, jossa on kompostoiva käymälä.

Rakennuspaikalle on suunniteltu kulkuyhteys Ekotieltä. Kiinteistölle on tie-oikeus Kauhavan kaupungin omistaman kiinteistön Hiekkamaa 233-409-1-282 kautta.

RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE:

Kauhavan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa edellytetään pääsääntöisesti kaavaa, joko oikeusvaikutteista rantarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Mikäli kaavaa ei ole, tarvitaan rakentamislain mukainen 57 § mukainen poikkeamispäätös.

Rantaan rakennettaessa tulee perustamistapa perustua riittävällä asiantuntemuksella laadittuihin maaperätutkimuksiin sekä maaperän vakavuuden ja kantavuuden määrittelyyn. Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan. Rakennukset on sijoitettava niin, että ne sopeutuvat maisemaan ja niin että niiden jätevesien käsittely on mahdollista toteuttaa säädösten ja määräysten edellyttämällä tavalla ympäristöä haittaamatta. Rantavyöhykkeen puusto ja kohtuullinen kasvillisuus tulee säilyttää, ellei puuston ja kasvillisuuden poistamiseen ole erityistä syytä. Muun kuin saunarakennusten etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 m. Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, sen etäisyy-



Poikkeamislupatoimikunta

§ 4

01.04.2025

den tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä. Maisemallisesta tai muista syistä johtuen voidaan vaatia edellä mainittua suurempaa etäisyyttä.

POIKKEAMISEN MYÖNTÄMISEN RAJOITUKSET MRL 57§:

Kunta ei saa myöntää poikkeamista, 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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

NAAPURIEN KUULEMINEN:

Kaikki rajanaapurit on kuultu hakemuksen johdosta. Kuulluilla naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeen johdosta.

POIKKEAMISEN MYÖNTÄMISEN HARKINTA JA RATKAISUN PERUSTELUT:

Harkittaessa poikkeamisen myöntämistä, tutkitaan täyttyvätkö edellytykset. Tämän hakemuksen tarkoittamassa tapauksessa myöntämisen edellytykset täyttyvät. Hakemuksen hyväksymistä puoltaa se, että rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asianosaisia, joihin päätös välittömästi kohdistuu, ovat ainoastaan hakijat. Välillisesti päätös kohdistuu rajanaapureihin.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET:

Rakentamislaki

Esittelijä

Tekninen johtaja Antti Hakola

Päätösehdotus

Poikkeamislupatoimikunta myöntää saunarakennuksen rakentamisen hakemuksen mukaisesti. Kiinteistölle vaaditaan saunavesien käsittelyyn umpisäiliö.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuuspäivästä lukien.

Päätös

Poikkeamislupatoimikunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Rakentamispäällikkö Maria Annala, puh. 050 330 5326,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 1, § 2

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 3, § 4****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n mukaan päätös annetaan julkilaputuksen jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Päätös on annettu julkilaputuksen jälkeen xx.xx.xxxx.

Valitusaika päättyy xx.xx.xxxx.

Valitusviranomainen

Vaasan hallinto-oikeus

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43

Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa

Puhelin: 029 564 2611

Faksi: 010 36 42760

Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);



- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauhavan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:

Kauppatie 109, 62200 Kauhava

Sähköpostiosoite:

kirjaamo@kauhava.fi

Puhelinnumero:

(06) 2412 9411

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15