

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 702-404-1-151

Ympäristölautakunta 19.09.2024 § 67
197/10.03.00/2024

Kiinteistö

Ruovesi
Kiinteistötunnus: 702-404-1-151
Kiinteistön pinta-ala: 7830 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee saunan 25 m² rakentamista.

Poikkeamista haetaan rantaetäisyydestä. Rantaosayleiskaavan mukaan 1-kerroksisen rantasaunan, jonka kerrosala on enintään 25 m², tulee olla vähintään 20 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Hakemuksen mukaan:
Nykyisen saunan rakentamisen jälkeen alueelle tulleessa kaavassa 25 m² rantasaunan etäisyys rannasta tulisi olla 20 m. Nykyinen rantasauna on sijainnut 10 m päässä rannasta.

Tietojen mukaan kyseisellä paikalla on ollut rantasauna vuosikymmenien ajan. Nyt tulipalossa vaurioitunut sauna on rakennettu 1998, eli lähes 30 vuotta sitten. Tämäkin sauna on rakennettu kyseisellä paikalla aiemmin sijainneen saunan tilalle/paikalle. Saunarakennus sijaitsee kallion kolossa ja istuu erityisen hyvin nykyiseen paikkaan. Kulkureitit ja muu infra on rakennettu nykyisen sijainnin mukaan. Mukaan lukien nykyaikaistetut saunavesien käsittelyjärjestelmä, sähköjohdot, terassi ja laitur.

Tontilla on paljon kauniita mäntyjä ja avokalliota. Rakennuksen siirtäminen nykyisijainnista aiheuttaisi valtavia louhintoja ja puita jouduttaisiin myös kaatamaan prosessissa. Hakkuut ja louhinnat näkyisivät rantamaisemassa vuosikymmeniä.

Uuden rantasaunarakennuksen rakentaminen nykyiseen paikkaan olemassa olevien perustusten päälle on maisemallisesti ja taloudellisesti kaikkien kannalta järkevin ratkaisu. Nykyiseen paikkaan rakentaminen voidaan toteuttaa ilman puiden kaatoa, tai kallion louhintaa. Se on myös rakennuksen käyttöä ajatellen turvallis ja luontevin vaihtoehto, jotta tontille ei jää jyrkkiä pudotuksia.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus yli 5000 m² tontilla on yhteensä 240 k-m². Kaava on tullut voimaan 21.08.2017.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Ohriontiellä, Ohrionselän rannalla. Rakennuspaikka rajautuu pohjoispuolella M-alueeseen ja itäpuolella toiseen lomanrakennuspaikkaan (RA), sekä eteläpuolella järven rantaan.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

MRL:n 171§:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 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

Myös erityisen syyn olemassaolo on edellytys poikkeamiselle.

Vaikutusten arviointi ja päätöksen perustelut

Hakemuksessa on kyse uuden saunan 25 m² rakentamisesta palaneen tilalle. Palanut saunakin on jo ehtinyt olla kyseisellä paikalla lähes 30 vuotta. Myös ennen tätä saunaa kyseisellä paikalle oli jo olemassa saunarakennus.

Sauna on rakennettu kallion koloon, jolloin kallion seinämät ovat hyvin lähellä rakennuksen seiniä. Kallion seinämät myös nousevat hyvin jyrkästi saunan sivu- ja takapuolella, jolloin sauna maisemoituu kallionkoloon.

Nyt saunan rakentamalla samalle paikalle 10 m päähän rannasta, saadaan saunan ympärillä olevat kalliot ja puusto säilytettyä. Louhimalla maisema muuttuisi huomattavan paljon. Mikäli sauna myös siirrettäisiin seuraavalle tasaiselle kohdalle, nousisi saunarakennus nykyistä huomattavan paljon korkeammalle. Myös tässä tapauksessa puustoa jouduttaisiin poistamaan siirron tieltä ja näin saunarakennuksesta tulisi myös paljon nykyistä näkyvämpi järvelle päin. Rakentamalla sauna nykyiselle paikalle, pystytään hyödyntämään paikalle jo aiemmin kaivettuja ja rakennettuja jätevesijärjestelmää, sekä sähköjohdotuksia. Eikä suuria maisemaa muuttavia kaivuutoimenpiteitä tarvitse suorittaa.

Kokonaisuus huomioiden uuden saunan vaikutukset ovat vähäiset.

Edellä olevan selvityksen mukaan poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, eikä myöskään luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole mitään sellaisia luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, jota aiottu poikkeaminen voisi heikentää. Hakemuksen mukainen poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeamiseen on katsottu olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 43 §, MRL 171 §

Esittelijä	Rakennustarkastaja Santtu Markkula
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-404-1-151 hakemuksen mukaisesti. 2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana.
Päätös	Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Jakelu	Hakija Pirkanmaan ELY-keskus Rakennusvalvonta