

## Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 702-417-6-7

Ympäristölautakunta 10.10.2024 § 78  
215/10.03.00/2024

### Kiinteistö

Ruovesi  
Kiinteistötunnus: 702-417-6-7  
Kiinteistön pinta-ala: 4300 m<sup>2</sup>

### Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee vapaa-ajan asunnon 150 m<sup>2</sup> rakentamista. Poikkeamista haetaan rantaetäisyydestä. Rantaosayleiskaavan mukaan rakennuksen, jonka kerrosala on yli 120 m<sup>2</sup>, tulee olla vähintään 50 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikalla sijaitsee rekisterin mukaan 2 kpl vapaa-ajan asuntoja, jotka ovat 51 k-m<sup>2</sup> ja 57 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 108 k-m<sup>2</sup>. Toinen kyseisistä rakennuksista tultaisiin purkamaan ja toinen muutettaisiin rakennusluvan yhteydessä vierasmajan ja talousrakennuksen yhdistelmäksi. Nyt suunniteltujen uuden vapaa-asunnon ja saunan, sekä rakennuksen purkamisen jälkeen rakennusoikeutta olisi käytetty 235 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukainen rakennusoikeus ko. tontilla on 240 k-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaan:  
Poikkeamista haetaan rakennuksen ja rantaviivan välisestä etäisyydestä. Kaavan mukainen etäisyys olisi 50 metriä ja nyt haetaan lupaa rakentaa 40 metrin etäisyydelle. Purettava vapaa-ajan asunto on sijainnut 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Nyt rakennettava uusi vapaa-ajan asunto rakennettaisiin etäämmälle rannasta. Rantapuusto tultaisiin säilyttämään ja pihapiiri saataisiin pysymään eheänä.

### Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan pysyvään asumiseen rinnastuvalla vapaa-asuntoalueella (RAO). Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 240 k-m<sup>2</sup>. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.08.2017.

### Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Autiontiellä, Rajalahdensenlän rannalla. Rakennuspaikka rajautuu pohjoispuolella MA-alueeseen ja eteläpuolelle erillispientalon rakennuspaikkaan (AO), sekä länsipuolella järven rantaan.

### Naapurien kuuleminen

Hakija kuulee naapurit, naapurien kuuleminen on kesken. Mikäli kaikki naapurit on kuultu 10.10.2024 mennessä ja niissä ei ole huomautettavaa, voidaan poikkeamislupahakemus käsitellä.

### 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 vapaa-ajan asunnon 150 m<sup>2</sup> rakentamisesta. Uusi vapaa rakennus tulitisiin sijoittamaan olemassa olevaa vapaa-asuntoa kauemmas rannasta ja nykyinen vapaa-ajan asunto purettaisiin pois.

Sijoittamalla uusi vapaa-ajan asunto suunnitellulla paikalle 40 m etäisyydelle rannasta, saadaan se tontilla tasaisimpaan ja avarimpaan kohtaan, jolloin maanmuokkausta ja puiden poistoa joudutaan tekemään mahdollisimman vähän. Pihapiiri saataisiin myös pysymään mahdollisimman luonnonomukaisena, eheänä ja yhtenäisenä kyseisellä sijoituksella. Myöskään pihapiirin tai -tien osalta suuria maanmuokkauksia ei tarvitsisi tehdä.

Olemassa oleva vapaa-ajan rakennus on myös sijainnut lähempänä rantaa, kuin nyt suunniteltu uusi rakennus. Vaikka suunniteltu vapaa-ajan asunto onkin suurempi kuin nykyinen purettava vapaa-ajan asunto, ei se suunnitellulla sijainnilla tulisi näkymään häiritsevästi järvelle. Ottaen huomioon, että nykyinen vapaa-ajan asunto on sijainnut jo 30 m päässä rannasta ja uutta rakennusmassaa syntyy vain n. 100 k-m<sup>2</sup>, joka tulitisiin sijoittamaan 40 m päähän rannasta.

Kokonaisuus huomioiden uuden vapaa-ajan asunnon 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 täytyvät ja poikkeamiseen on katsottu olevan erityinen syy.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Santtu Markkula
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-417-6-7 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  
ELY-keskus  
Rakennusvalvonta