

Käyttötarkoituksen muutos Kuurnakoskentie 459 (LP-702-2024-00270)

Ympäristölautakunta 16.01.2025

7/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-408-3-173

Kiinteistön pinta-ala: 4320 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemuksessa on kyse vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseksi asunnoksi.

Poikkeamista haetaan yleiskaavan lomarakennuspaikan (RA) käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukaan: Haetaan poikkeamista Ruoveden rantaosayleiskaavan rakennuspaikan RA-merkinnän käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistö on riittävän suuri vakituisen asumisen rakennuspaikaksi ja on voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka.

Kiinteistöllä on 2021 rakentunut vapaa-ajan asunto sekä vanhempi rantasauna. Vapaa-ajan asunto täyttää vakituisen asunnon vaatimukset energiatehokkuudesta, ilmanvaihdosta ja terveellisyydestä ja turvallisuudesta.

Kiinteistöllä on oma porakaivo. Porakaivon vesi täyttää talousveden laatuvaatimukset ja tutkitaan säännöllisesti. Kiinteistön jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesiasetuksen mukaisella jätevesijärjestelmällä. Vesivessan vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet käsitellään imeytyskentässä. Rantasaunan vähäiset harmaat jätevedet käsitellään omalla imeytyksellä.

Kiinteistö sijaitsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille kulkukelpoisen tien varrella. Kuurnakoskentien talviaurauksesta ja kunnossapidosta vastaa tienhoitokunta. Kuurnakoskentieltä kiinteistölle johtava tie aurataan talvisin pihaan asti. Kiinteistön osoitenumero on merkitty numerokyltillä tienliittymissä.

Kiinteistö sijaitsee n. 1,2 kilometrin päässä yleisestä tiestä, Penttilänperäntie. Lähin vakituisesti asuttu kiinteistö on naapurikiinteistö. Kaakonperän ja Penttilänkylän alueella on useita vakituisesti asuttuja kiinteistöjä.

Kiinteistöllä on teetetty luontokatselmus, jossa on tutkittu kiinteistön ja sen rannan kasvillisuutta. Luontokatselmuksen tekijänä toimi Kristiina Peltomaa, luontokartoittaja (EAT). Luontokatselmus ja kasvillisuuslista liitteenä.

Ympäristölautakunnan 19.9.2024 § 69:n hyväksymän edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella kiinteistö osuu pisteytyksen mukaisesti vyöhykkeelle 2 ja täyttää myös vyöhykkeen 1 ehdot.

Hakijan mielestä poikkeamiselle on erityinen syy eikä se

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistö voidaan rakennusluvalla muuttaa takaisin kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistöllä tehdyn luontokatselmuksen mukaisesti kiinteistöllä ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka voisivat vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat yli kolmen kilometrin päässä.
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistöllä tai sen lähialueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muita rakennetun ympäristön arvoalueita.
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden yleiskaava-alueella (RA). kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.08.2017.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Kuurnakoskentiellä, Jouttenuksen rannalla. Rakennuspaikka rajautuu AO-, RA- ja M-alueisiin.

Kiinteistöltä on matkaa Penttilänperäntielle (tie 338) n. 1,2 km. Ruoveden keskustaan on matkaa n. 22,0 km.

Lähialueilla on pysyvää asutusta. Lähin vakituisesti asuttu kiinteistö on kiinteistön rajanaapuri (kaavassa AO). Tiestä kunnossapidetään läpi vuoden. Kiinteistöllä on oma porakaivo ja kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

RakL:n 57 §: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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö – tai muita vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi ja päätöksen perustelut

Rakennuspaikan ympäristössä sijaitsee vakituista asumista.

Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituisen asumiseen. Ruoveden keskustan palvelut ovat n. 22,0 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti

saavutettavissa. Rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Rakennuksessa on käytössä oma porakaivo ja kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisten kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinon säilymistä alueella. Pysyvä asuminen lisää liikennettä lom asumiseen verrattuna, mutta niiden haitallisia vaikutuksia ympäristöön ei voida pitää merkittävänä rakennuspaikan sijainnin takia.

Kiinteistö sijaitsee ympäristölautakunnan hyväksymän edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella vyöhykkeellä 2, sekä täyttää myös vyöhykkeen 1 ehdot.

Kiinteistöllä on myös suoritettu erillinen luontokatselmus, jossa on tutkittu kiinteistön ja ranta-alueen kasvillisuutta. Selvityksen perusteella kiinteistöltä tai ranta-alueelta ei löytynyt rauhoitettuja lajeja, luontotyyppisiä tai elinympäristöjä, joille käyttötarkoituksen muutos voisi aiheuttaa haittaa.

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.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää
1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-408-3-173 hakemuksen mukaisesti
2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana

Päätös

Jakelu