

Poikkeamisen hakeminen - poikkeamiset säännöistä perusteluineen

Kohde

Saunamökin käyttötarkoituksen muutos
Laukintie 90
702-413-3-161

Dokumentin on laatinut Eero Tuominen

Joka on toiminut kiinteistölle 2024 vuoden aikana rakennetun päämökin rakennushankkeessa vastaavana työnjohtajana ja rakennuttajan konsulttina.

Poikkeaminen liittyy päämökin rakennushankkeen loppuun saattamiseen:

LP-702-2023-00304 Päätöksessä todetaan:

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee toimittaa ja hyväksyttää lopulliset pääpiirustukset vanhan loma-asunnon muutoksesta saunarakennukseksi. Asemakuvaan tulee myös päivittää saunan harmaiden vesien käsittelyjärjestelmän paikka. Järjestelmä ei voi sijaita lähempänä rantaviivaa kuin kyseinen rakennus. Ennen loppukatselmusta tulee rakennuksen muutos olla toteutettu hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mikäli tämä kyseinen rakennus päätetään kuitenkin purkaa ja korvata uudella saunalla, tulee sille hakea oma rakennuslupa.

Hakija, poikkeamisperustelu lupapiste

Hakijan perustelut, laajemmat perusteet kaavaan ym. pohjautuen erillisessä liitteessä (*jäljempänä tässä dokumentissa*).

Vanhan noin 40 neliön loma-asunnon muuttaminen saunarakennukseksi pienentämättä rakennusta. Rakennus sijaitsee 10m etäisyydellä rannasta.

Nykyisen rakennuksen pienentäminen on teknisesti hyvin hankalaa ja kallista, eikä hyvin tehtyä laajennusosaa pysty pienentämään järkevästi; myös perustuksiin tarvittavat muutokset hankalaa ja kallista toteuttaa.

Rakennus maalattu ja kattoa uusittu viime vuosina, eli se on varsin hyväkuntoinen purettavaksi.

Nykyisessä muodossaan rakennus on ollut yli 20v. Tätä ennen kyseessä on ollut saunarakennus, jota myönnetyn rakennusluvan mukaisesti laajennettiin.

Jatkossa rakennusta käytetään kesäsaunana ja vieraiden majoittamiseen. Lisämukavuuksia sinne ei ole tarkoitus tehdä ja mm. keittokomero ei ole tarpeellinen.

Vuonna 2023 syksyllä kun tonttia oltiin ostamassa, kysyttiin silloiselta rakennustarkastajalta Janne Wesrterholmilta suullisesti voidaanko muuttaa ko. rakennus saunaksi, kun tarkoitus tehdä tontille uusi päämökki. Tähän on suullisesti lupa saatu. Tämä tieto vaikutti tontin ostoon ja tiedolla oli myös merkittävä kustannusvaikutus tontin hintaan.

Laajat perustelut poikkeamiselle

Kaavamääräykset

Ruoveden rantaosayleiskaava osa-alue 1.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.11.2012

Tullut voimaan 21.8.2017

Määräyksistä ei tähän ole toistettu poikkeavan kokoisen kiinteistön rakennusoikeuden määrittelyä. Yleisemmät kaavamääräykset on asian kannalta epäoleellisilta osin laitettu pienemmällä fontilla, mutta kopioitu tähän täysimääräisesti.

Rakennusoikeus:

>5000m² pinta-ala

- lomarakennus 150 m²
- saunarakennus 30 m²
- vierasmaja 35 m²
- talousrakennus 25 m²
- **yhteensä 240 m²**

Uuden ja / tai lohkottavan rakennuspaikan rannan suuntainen suora raja tulee olla vähintään 50 metriä ja enintään 70 metriä.

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa myös savusauna, jonka ala tulee sisältyä rakennuspaikalle sallittuun kokonaiskerrosalaan.

Edellä mainittujen pinta-alarajoitusten estämättä saadaan nykyistä rakennuskantaa korjata ja ylläpitää.

Yleiset määräykset:

Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä tulee säilyttää suojapuusto ja kasvillisuus mahdollisimman luonnonmukaisena. Avoimille paikoille rakentamista ei sallita vaan rakennukset on sijoitettava puuston, pensaikon ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan.

Rakennuksen etäisyys puustovyöhykkeen muodostamasta keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnontilaisuus säilyy; kuitenkin vähintään seuraavasti:

- Rakennus, jonka kerrosala on alle 80 m², vähintään 30 metriä
- Rakennus, jonka kerrosala on 80-120 m², vähintään 40 metriä
- Rakennus, jonka kerrosala on yli 120 m², vähintään 50 metriä
- Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 m², vähintään 60 metriä
- 1-kerroksisen rantasaunan, jonka kerrosala on enintään 25 m², vähintään 20 metriä
- Rantasaunan pohjapinta-alan pienentyessä etäisyyttä voidaan pienentää. Se tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä.
- Rakennelma (grillikota / -katos, huvimaja / ~~katos~~), jonka pinta-ala on alle 12 m², vähintään 10 metriä.
- Talousrakennuksen (varasto, katos, grillikota, huvimaja, kesäkeittiö ym), jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², vähintään 30 metriä
- Kapeilla vene- ja laivareiteillä ja jokialueilla rakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 40 metrin etäisyydellä rannasta.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metriä tulvarajan ylä-puolella.

Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin, jonka halkaisija on korkeintaan 30 metriä.

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennusta ei kuitenkaan saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata ja 20 metriä lähemmäksi toisen maalla olevaa rakennusta (MRA 57§). Omalla maalla olevaan rakennukseen tulee etäisyyttä olla vähintään 12 metriä.

Rakennusten tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit on kielletty.

Sen estämättä mitä aluekohtaisesti rakennusten lukumäärästä ja kerrosalasta määrätään, saadaan korkeintaan kaksi sallittua rakennusta rakentaa yhteen ko. rakennusten kokonaiskerrosalan puitteissa. Samoin pinta-alarajoituksen estämättä voidaan rakentaa olemassa olevaan pihapiiriin liittyviä talousrakennuksia ja tehdä olemassa olevien rakennusten korjaustöitä sekä vähäisiä muutostöitä rakennuspaikan rakennusoikeuden sallimassa määrässä.

Rakennusten enimmäiskerrosluku on 1 ½, saunarakennuksen osalta kuitenkin 1.

Taustat

Saunarakennuksen palauttaminen määritelmällisesti muuksi kuin lomarakennukseksi, jotta uuden lomarakennuksen rakentaminen mahdollistuu, on sovittu tontin ostoa suunniteltaessa silloisen rakennustarkastajan kanssa. Kyseinen tieto on vaikuttanut tontin ostopäätökseen tai ainakin tontin hintaan, kun tontin ostaja on nimenomaisesti etsinyt uuden loma-asunnon rakentamisaikaa. Uuden loma-asunnon rakentamisen estyminen ilman olemassa olevalle rakennuskannalle tehtäviä mittavia (kalliita) muutostöitä olisi estänyt kiinteistökaupan tai ainakin oleellisesti vaikuttanut kauppahintaan, jos se olisi ostopäätöksellä ollut tiedossa.

Kiinteistön ja rakennuskannan tiedot lyhyesti

Kiinteistön pinta-ala: 5177 m²

Päärakennuksen kerrosala (rakennettu 2024): 72 m², yksikerroksinen rakennus

Poikkeamisen kohteena olevan saunan kerrosala (muutettu loma-asunnoksi n.2000): 43 m²

Rakennus on hivenen alkuperäistä pohjakuvaa suuremmaksi todettu.

Laajennettuna rakennuksen ulkomitat on noin 5x8,3 metriä.

Rantaetäisyys viranomaisen länän ollessa, päärakennuksen aloituskokouksen yhteydessä mitattiin 10 m.

Loma-asunnoksi muuttamisen ajankohta ja rakennuksen ulkomitat on saatu hakijalta ja dokumentin laatija ei ole niitä tarkastanut.

Kaavan tulkinta

Keskeiset maininnat kaavasta:

Edellä mainittujen pinta-alarajoitusten estämättä saadaan nykyistä rakennuskantaa korjata ja ylläpitää.

Sen estämättä mitä aluekohtaisesti rakennusten lukumäärästä ja kerrosalasta määrätään, saadaan korkeintaan kaksi sallittua rakennusta rakentaa yhteen ko. rakennusten kokonaiskerrosalan puitteissa. Samoin pinta-alarajoituksen estämättä voidaan rakentaa olemassa olevaan pihapiiriin liittyviä talousrakennuksia ja tehdä olemassa olevien rakennusten korjaustöitä sekä vähäisiä muutostöitä rakennuspaikan rakennusoikeuden sallimassa määrässä.

Maininnat ”nykyistä rakennuskantaa korjata ja ylläpitää” sekä ”estämättä voidaan rakentaa olemassa olevaan pihapiiriin - - muutostöitä rakennuspaikan rakennusoikeuden sallimassa määrässä” perusteella voidaan katsoa, että kaavan henki on *salliva*, kun kyseessä on olemassa olevan rakennuskannan sääntely.

Nyt poikkeamisen kohteena oleva saunarakennus on muutettu lomarakennukseksi jo luokkaa 10 vuotta ennen yleiskaavan hyväksyntää, joten vanhan lomarakennuksen, joka edeltävänä aikana on ollut saunarakennus, tapauksessa kyseessä on kaavan näkökulmasta hyvin vanha rakennus. Tästä johtuen rakennuksen käyttötarkoitus, pinta-alat ja sijainti tulisi kaavan hengen mukaisesti tulkita sallivasti. On jopa hyvä pohtia, olisiko aiempi käyttötarkoituksen muutos lomarakennukseksi edes toteutunut, jos myöhemmin laaditun kaavan määräykset olisi ollut tiedossa.

Kaavan mukaisesti on selvää, että vanha lomarakennukseksi muutettu saunarakennus saa sijaita nykyisellä paikalla, sitä voi huoltaa ja ylläpitää. Lisäksi on täysin selvää, että halutessaan tämän rakennuksen voi kaavan mukaisesti tulkita kahden kaavassa mainitun rakennustyyppin yhdistelmäksi, jos jostain syystä koetaan (kaavan hengen vastaisesti) relevantiksi todeta, että yksittäisen rakennustyyppin kaavassa mainittu rakennusoikeuden rajoitus koskee myös tätä vanhaa rakennusta.

Lisäksi kaavassa on todettu, että vanhojen ja uusien rakennusten yhdistelmien tapauksessa (olemassa oleva pihapiiri) tulee rakennusoikeutta tarkastella ”rakennuspaikan rakennusoikeuden sallimassa määrässä”. Tämä tarkoittaa, että ei tarkastella yksittäisten rakennusten rakennusoikeutta, vaan koko kiinteistön rakennusoikeutta.

Poikkeamisperustelut

Vanha lomarakennukseksi muutettu rantasauna muutetaan takaisin rantasaunaksi. Poikkeamiset kaavan säännöistä perusteluineen:

1. Poiketaan rantaetäisyydestä
 - a) Rakennuksen sijainti kaavan sallimaa lähempänä rantaa on tavanomaista rakennuskannalle, joka on rakennettu ennen kaavan olemassaoloa.
 - b) Kaava sallii vanhan rakennuskannan pysyttämisen nykyisellä paikallaan nykyisillä ominaisuuksillaan ja lisäksi kaava sallii myös vähäiset muutostyöt.
2. Poiketaan rantasaunan sallitusta pinta-alasta
 - a) Sallittu saunan pinta-ala on 30 m². Poikkeamisen kohteena olevan rakennuksen pinta-ala on 43 m². Siten kyse on 13 m² pinta-alan ylityksestä, joka on varsin vähäinen. Pinta-alan ylittyminen on toteutunut ennen kaavan olemassaoloa ja on sekin varsin tavanomaista vanhassa rakennuskannassa.
 - b) Kaavan hengen mukaisesti vanhoja rakennuksia tulisi tarkastella tontin kokonaisrakennusoikeuden näkökulmasta, eikä yksittäisen rakennuksen pinta-aloja katsoen. Näin pinta-alan ylittyminen rajoittaisi jäljellä olevan tontin maksimi rakennusoikeuden käyttöä ottamatta kantaa rakennusten käyttötarkoituksiin.
 - Vaihtoehtoisesti rakennus voidaan katsoa rantasaunan ja vierasmajan tai rantasaunan ja talousrakennuksen yhdistelmäksi, jolloin vierasmajan tai talousrakennuksen jäljellä olevaa rakennusoikeutta voi poikkeaman myötä rajoittaa.
 - Rakennuksen huoneiden nykyiset (loma-asunnoksi muuttamisen yhteydessä laaditun pohjakuvan mukaiset) käyttötarkoitukset voidaan tarvittaessa muuttaa siten, että käyttötarkoituksen määrittelyssä tarkasteltavat pinta-alat toteutuvat ja loma-asunnon tunnusmerkit poistuvat (mm. keittomahdollisuus).
 - Tällä hetkellä saunomiseen käytettävät (sauna ja pukeutumistilat) kattavat noin puolet pohjapinta-alasta.

Kokonaisuutta arvioitaessa on huomattava, että kyseessä on vain rakennuksen käyttötarkoituksen uudelleenmäärittely, jossa rannan läheisyydessä olevaa rakennusmassaa ei olla suurentamassa tai muuttamassa. Vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen määrittely ylipäänsä tuottaa haasteita, koska vanhoja rakennuksia rakennettaessa ei ole ollut tiedossa myöhemmin kaavassa määriteltäviä käyttötarkoituksia.

Mikäli kiinteistölle ei oltaisi rakennettu täysin uutta loma-asuntoa, olisi rannassa olevan loma-asunnon (poikkeaman kohteena oleva rakennus) laajentaminen tullut sallia ainakin vähäisissä määrin, koska loma-asunnon kaavassa sallitusta pinta-alasta oli käytetty vasta luokkaa 30 %. Tällä tavalla olisi suurin rakennusmassa syntynyt hyvin lähelle rantaviivaa ja vain alisteiset apurakennukset kauemmas rannasta. Siten nyt toteutettu järjestely on tuottanut paremmin kaavan hengen mukaisen loppuratkaisun kuin vanhan lomarakennuksen säilyttäminen. Nykyinen ratkaisu myös tuottaa tilanteen, jossa kiinteistön rakennuskanta voi tulevaisuudessa luontevasti muuttua kaavan mukaiseksi.

Edelliseen liittyen, pyydän huomioimaan, että nyt poikkeaman kohteena olevan saunarakennuksen kohtalon voi jättää myös myöhempien rakennushankkeiden yhteydessä uudelleen harkittavaksi. Esimerkiksi erillisen vierasmajan luvittamisen yhteydessä voidaan uudelleen harkita, voiko vanhaa,

kaavan sallimaa suurempaa rantasaunaa sallia säilytettäväksi. Tällä tavalla nykyisen kiinteistön omistajan etu kiinteistön ostopäätöksellä vallinneen rakennettavuuden osalta tulee huomioiduksi. Tällaisen poikkeamispäätöksen myötä jatkossa suunniteltavien rakennushankkeiden osalta on tiedossa, että myös rannassa oleva vanha rakennus vaatii muutostöitä, jos uutta rakennuskantaa lähdetään luvittamaan.