

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 702-413-3-161

Ympäristölautakunta 13.02.2025 § 17
43/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-413-3-161

Kiinteistön pinta-ala: 5177 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemuksessa on kyse vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta takaisin saunarakennukseksi. Poikkeamista haetaan yleiskaavan lomarakennuspaikan (RA) saunarakennuksen koosta ja rantaetäisyydestä.

Hakemuksen mukaan: Hakijan perustelut, laajemmat perusteet kaavaan ym. pohjautuen erillisessä liitteessä. Vanhan noin 40 neliön loma-asunnon muuttaminen saunarakennukseksi pienentämättä rakennusta.

Rakennus sijaitsee 10 m 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 20 v. 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.

Kaavatilanne

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

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Laukintiellä, Paloveden rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu RA- ja M-alueisiin.

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

Kyseessä on vanha rakennus, jota on aikanaan myös hieman laajennettu. Samassa yhteydessä rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut saunasta loma-asunnoksi. Kyseinen muutos on tapahtunut n. 10 vuotta ennen nyt voimassa olevan yleiskaavan hyväksymistä.

Kaavan mukaisesti nykyistä rakennuskantaa saa korjata ja ylläpitää. Kaava sallii myös kahden rakennustyyppin yhdistelmän, jolloin nämä kerrosalat voi

yhdistää. Olemassa olevien rakennusten korjaus- ja vähäiset muutostyöt rakennusoikeuden sallimassa määrässä ovat myös sallittuja. Tulkitsemalla kyseisiä kaavamääräyksiä voisi kyseisen rakennuksen tulkita esimerkiksi saunan ja vierasmajan yhdistelmäksi, jolloin poikettaisiin vain kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä. Rakennuksessa oleva kiinteä ruuanlaittomahdollisuus tulee kuitenkin poistaa, jotta ei jää epäselväksi, voisiko kyseisen rakennuksen käyttötarkoituksen tulkita asuinrakennukseksi (loma-asunto). Kyseessä on myös vain vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, eikä sitä laajenneta tai rakennusmassaa muuten suurenneta. Mahdolliset muutokset koskevat korkeintaan rakennuksen sisäosia ja niiden käyttötarkoituksia. 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 702-413-3-161 ehdolla, että rakennuksessa oleva kiinteä ruuanlaittomahdollisuus poistetaan 2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana
Päätös	Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Jakelu	