

Käyttötarkoituksen muutos Vartiantie 269 (LP-702-2025-00032)

Ympäristölautakunta 13.03.2025 § 34
81/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-410-2-73

Kiinteistön pinta-ala: 6430 m²

Hakemus ja poikkeaminen

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

Poikkeamista haetaan ranta-asetusalueen lomarakennuspaikan (RA) käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukaan: *Kiinteistö sijaitsee ranta-asetusalueella, haetaan asetusalueen poikkeusta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön.*

Vuonna 2014 valmistunut asuinrakennus on rakennettu teknisestikin vastaamaan vakituista asuinrakennusta, mm. lämpöeristeet yläpohjassa 500 mm ja seinissä 175 mm. Rakennus on varustettu koneellisella poisto/tuloilma ilmanvaihdolla, jossa on lämmön talteenotto. WC jätevedet johdetaan umpisäiliöön, harmaat vedet imeytyskenttään. Käyttövesi rakennukseen johdetaan porakaivosta. Rakennus lämmitetään pääasiallisesti ilmalämpöpumpulla, lisäksi myös varaava takka. Rakennus on varustettu myös lämpöpattereilla, mutta niitä ei tarvitse käyttää lämmitykseen, ilmalämpöpumppu riittää hyvin. Nettiyhteytenä toimii mobiilineti, joka toimii erittäin hyvin. Saman tien varressa on olemassa olevaa vakituista asumista. Tien hoidosta vastaa tienhoitokunta, tien aurauksesta vastaa tienhoitokunnan tilaama yritys. Visuveden lähikauppa on matkaa n. 10 km, kuntakeskukseen n. 20 km. Tontin, jolla kiinteistö sijaitsee, olen osanomistajana hankkinut jo vuonna 1988. Vuonna 1994 sinne valmistui n. 20m² rantamökki, sauna, jonka yhteydessä pieni tupa. Vuodesta 2014 lähtien kiinteistöllä käyty viikoittain läpi vuoden, joskus jopa useita kertoja viikossa. Ajomatka nykyiseltä vakituiselta asunnolta on n. 99 km, eli edestakainen matka n. 200 km. Vuodessa yli 10 000 km, kymmenessä vuodessa yli 100 000 km jatkuvaa edestakaista yksityisautoilua.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asetusalueella (RA). Ruoveden kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 22.02.1982.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Vartiantielle, Tarjanteen rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu RA-alueisiin.

Kiinteistöltä on matkaa Visuvedentielle (tie 66) n. 8,0 km. Visuveden palvelut ovat n. 11 km päässä ja Ruoveden keskustaan on matkaa n. 18,0 km.

Vartiantien varrella on rekisterien perusteella vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Tiestä kunnossapidetään läpi vuoden.

Kiinteistöllä on oma porakaivo. Kiinteistön jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesiasetuksen mukaisella jätevesijärjestelmällä.

Vesivessan vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet käsitellään imeytyskentässä.

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

Poikkeamisen kohteena oleva vapaa-ajan asunto on rakennettu vuonna 2014 ja se on suunniteltu ja toteutettu jo silloin sellaiseksi, että se täyttäisi myös vakituisen asuinrakennuksen rakennusmääräykset.

Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituiseen asumiseen. Visuveden palvelut ovat n. 8,0 km ja Ruoveden keskustan n. 18,0 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Kiinteistöllä on oma porakaivo ja määräysten mukainen kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Järjestelmässä wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet käsitellään kiinteistöllä harmaavesisuodattimella.

Pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinojen säilymistä alueella. Pysyvä asuminen lisää liikennettä loma-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.

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 702-410-2-73 hakemuksen mukaisesti 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	