

Käyttötarkoituksen muutos Kärkelänniementie 227 (LP-702-2024-00426)

Ympäristölautakunta 13.03.2025 § 33
78/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-428-5-129

Kiinteistön pinta-ala: 2547 m²

Hakemus ja poikkeaminen

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

Poikkeamista haetaan yleiskaavan lomarakennuspaikan (RA) käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukaan: *Hiljattain valmistunut vapaa-ajan asunto, joka rakennettiin siten että se täyttää myös vakituisen asuinrakennuksen rakennusmääräykset. Rakennukseen tulee vesiosuuskunnan vesijohto, sähkö, kiinteistöllä on harmaiden vesien puhdistus sekä päärakennuksesta että saunarakennuksesta, vesivessan vedet johdetaan umpisäiliöön. Rakennuksen lämmitys on toteutettu vesi-ilmalämpöpumpulla ja vesikiertoisella lattialämmityksellä. Rakennuksessa on koneellinen ilmanpoisto / lämmön talteenotto. Vapaa-ajan asunto täyttää vakituisen asunnon vaatimukset energiatehokkuudesta, ilmanvaihdesta, terveellisyydestä ja turvallisuudesta.*

Ruovesi - Vilppula maantie 344 on kahden kilometrin päässä kiinteistöstä, joka sijaitsee Kärkelänniementien päässä. Kiinteistölle johtavan tien varrella on vakituista asutusta. Kiinteistö sijaitsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille kulkukelpoisen tien päässä. Kärkelänniementien talviaurauksesta kunnossapidosta vastaa tiehoitokunta.

Haemme vapaa-ajan asuntomme käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi koska näemme turhaksi pitää kahta eri osoitetta, kun vapaa-ajan asuntomme täyttää kaikki vakituisen asunnon kriteerit. Pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinojen säilymistä alueella.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden yleiskaava-alueella (RA). Kaava on tullut lainvoimaiseksi 08.11.2016.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Kärkelänniementiellä, Väärinselän rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu RA- ja M-alueisiin.

Kiinteistöltä on matkaa Väärinmajantielle (tie 344) n. 2,0 km. Ruoveden keskusta on matkaa n. 15,0 km.

Kärkelänniementien varrella on kaavassa merkittynä vakituisen asumiseen soveltuvia kiinteistöjä (AM, Maatilan talouskeskuksen alue). Tiestöä kunnossapidetaan läpi vuoden. Kiinteistö on liitetty vesiosuuskunnan vesiliittymään ja kiinteistöllä on 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

Poikkeamisen kohteena oleva vapaa-ajan asunto on rakennettu vuonna 2022 ja se on suunniteltu ja toteutettu jo silloin sellaiseksi, että se täyttäisi myös vakituisen asuinrakennuksen rakennusmääräykset.

Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituiseen asumiseen. Ruoveden keskustan palvelut ovat n. 15,0 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Rakennus on liitetty vesiosuuskunnan vesiliittymään ja kiinteistöllä on 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 702-428-5-129 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	