

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Pöytäseläntie 3 (LP-702-2025-00026)

Ympäristölautakunta 10.04.2025 § 47
105/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-423-1-266

Kiinteistön pinta-ala: 1400 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee saunan 25 m² rakentamista.

Poikkeamista haetaan saunan sijoittumisesta asemakaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle. Kaavassa määritelty rakennusalueen raja sijaitsee n. 15–20 m päässä rantaviivasta. Nyt rakennettava sauna sijoittuisi 10 m päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 252 m² (e = 0,18), rakennusoikeutta käytetty 129 m² (omakotitalo) + 15 m² (talousrakennus) ja rakennusoikeutta tontilla jäljellä 108 m².

Hakemuksen mukaan: *Kyseiselle tontille rakennusalue on määritelty siten, ettei rannan puolelle voi rakentaa, vaikka rakennusoikeutta runsaasti jäljellä. Sauna siis sijoitetaan kaavassa määrätyn rakennusalueen ulkopuolelle.*

Tontille on jo aiemmin myönnetty rakennuslupa rantasaunalle, jonka paikka selviää (liite 2) vanha asemapiirros, jonka etäisyys rannasta on 10 metriä, mutta saunaa ei koskaan olla toteutettu. Lähialueelle on yleiskaavan aikana saanut rakentaa saunoja, jotka on saanut sijoittaa 10 metrin etäisyydelle rannasta.

Rantasauna sijoitetaan siten, että mitta tulee olemaan yli 10 m rannasta mitattuna ja saunan paikka selviää (liite 1) uusi asemapiirros.

Asemapiirroksesta puuttuu varasto/autokatos etupihan puolelta, jonka edellinen omistaja on rakentanut.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden asemakaava-alueen erillispientalojen korttelialueella (AO).

Alkuperäinen kaava on tullut voimaan 20.05.1991, asemakaavan muutos on tullut voimaan 13.11.2001.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Pöytäseläntiellä, Pöytäselän rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu länsipuolella toiseen erillispientalon rakennuspaikkaan (AO), sekä itä- ja eteläpuolella lähivirkistysalueeseen (VL).

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa 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

Hakemuksessa on kyse uuden 25 m² saunarakennuksen rakentamisesta asemakaavassa vahvistetun rakennusalueen ulkopuolelle. Kiinteistölle on jo rakennettu omakotitalo ja siihen liittyvä talousrakennus. Sauna sijoitettaisiin vahvistetun rakennusalueen ulkopuolelle omakotitalon ja rannan väliin 10 m päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kyseiselle paikalle sijoittamalla sauna tulee näkymään järven suuntaan, mutta sen ei voida katsoa aiheuttavan huomattavaa muutosta nykytilanteeseen. Nykytilassa myös omakotitalo, joka on n. 20 m leveä näkyy jo järven suuntaan. Ottaen huomioon saunan omakotitaloa huomattavan paljon pienempi koko, ei voida sen lisäävän häiritsevästi rakennusmassan näkyvyyttä järvelle päin. Sijoittamalla sauna yläpihan puolelle kaavan mukaiselle rakennusalueelle tulisi yläpihasta ja sen ajotien järjestelyistä ahdas, eikä se enää olisi tarkoituksenmukainen. Saunarakennukselle on myös kyseiselle kiinteistölle ja paikalle myönnetty lupa jo vuonna 1997, mutta sitä ei ole kuitenkaan toteutettu. Jos hanke olisi toteutettu, niin nyt kyseisellä paikalla olisi ollut saunarakennus jo yli 20 vuotta. 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 702-423-1-266 hakemuksen mukaisesti 2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja poikkeamislupapäätös on hyödynnettävä tämän luvan voimassaoloaikana
Päätös	Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Jakelu	Hakija ELY-Keskus Rakennusvalvonta