

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Helvetinkoluntie 641 (LP-702-2024-00349)

Ympäristölautakunta 10.04.2025 § 43
98/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-409-6-54

Kiinteistön pinta-ala: 41300 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee saunan 20 m² rakentamista.

Poikkeamista haetaan rantaetäisyydestä. Rantaosayleiskaavan mukaan 1-kerroksisen rantasaunan, jonka kerrosala on enintään 25 m², tulee olla vähintään 20 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rantasaunan pohjapinta-alan pienentyessä etäisyyttä rantaan voidaan pienentää. Se tulee kuitenkin olla vähintään 15 m.

Hakemuksen mukaan: *Haen poikkeamista uudelle max 20 m²:n saunarakennukselle nykyisen - yli 50 vuotta vanhan - saunarakennuksen paikalle. Vanha, huonokuntoinen saunarakennus on n. 10 m rannasta ja kooltaan n. 10,5 m², kaikilta rakenteiltaan käyttökelvoton. Se pitää sisällään pienen pukuhuoneen ja saunan.*

Uuden rakennuksen etäisyys järvestä poikkeaisi rantaosayleiskaavan määrittämästä (mutta olisi sama kuin vanhan rakennuksen). Koska maasto nousee jyrkästi rakennuksen takana, ei etäisyyttä järveen voida kasvattaa kaavan mukaiseksi. Nykyinen sauna on alle 2,5 m leveä ja sitä mittaa olisi kasvatettava, että saunasta saisi riittävän kokoisen. Siksi uusi rakennus olisi n. 1,5 m leveämpi jyrkänteen suuntaan, joka maastossa onnistuu ilman isoja louhintoja ja puidenkaatoja. Uuden saunarakennuksen etäisyys (n. 10 m) Luomajärvestä rantaosayleiskaavan määrittämästä.

Perustelut:

- Uuden rakennuksen etäisyys järvestä olisi sama (n. 10 m) kuin vanhassa. Maasto nousee hyvin jyrkästi rakennuksen takaa ja se voidaan tehdä n. 1,5 metrin verran nykyistä leveämmäksi. Rakennuksen pituussuunnassa naapurien rajat eivät tule vastaan.

- Maaston jyrkkyyden takia leikkausta rinteeseen tarvittaisiin erittäin paljon ja rakennus tulisi huomattavasti enemmän esille, mikäli rakennus siirrettäisiin nykyisijainnista kaavan määrittämään 20 metriin.

- Uuden rakennuksen loiva harjakatto olisi rannan suuntainen.

Väriykseltään, kooltaan ja materiaaleiltaan se tehtäisiin sopeutumaan ympäröivään luontoon eikä järveltä katsottuna olisi isoa muutosta vanhaan rakennukseen.

- Saunarakennuksen sijainnille ei ole muita hyviä vaihtoehtoja, koska muu rakennuskanta sijaitsee saunan kohdalla jyrkänteen päällä. Kulkuyhteys muuttuisi pitkäksi ja hankalaksi.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Kaava on tullut lainvoimaiseksi 08.11.2016.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Helvetinkoluntielle, Luoman rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu pohjois- ja länsipuolella MU-alueeseen ja itäpuolella toiseen lomanrakennuspaikkaan (RA), sekä eteläpuolella järven rantaan.

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 20 m² saunarakennuksen rakentamisesta vanhan olemassa olevan tilalle. Nykyinen sauna on sijainnut kyseisellä paikalla yli 50 vuotta.

Rantasauna on rakennettu luonnolliselle tasanteelle rannan läheisyyteen, josta saunan takaa rinne jyrkkenee hyvin jyrkästi ylöspäin, jolloin sijoittaminen tasanteelle on ollut perusteltua. Nykyinen rantasauna myös maastoutuu jyrkästi nousevan rinteiden avulla maisemaan, vaikka se sijaitseekin lähellä rantaviivaa. Kaavassa sallitaan myös rantasaunan sijoittaminen 20 m lähemmäs rantaviivaa, mikäli rantasauna on kooltaan 25 m² pienempi. Nyt uuden saunan ollessa 20 m² ja vanhan n. 11 m², rakennusmassa kasvaa hieman, mutta kasvun voidaan katsoa olevan vielä maltillista.

Nyt rakentamalla uusi rantasauna samalle paikalle 10 m päähän rannasta, säästytään suurilta maaston muokkauksilta ja puiden poistolta, jolloin rannan tila saadaan pidettyä mahdollisimman luonnonmukaisena. Maata muokkaamalla maisema myös muuttuisi huomattavan paljon nykytilanteesta. Sijoittamalla uusi rantasauna kaavamääräyksen mukaiselle etäisyydelle, tulisi se huomattavan paljon nykytilannetta korkeammalle, jolloin se myös näkyisi enemmän järven suuntaan. Rakentamalla uusi rantasauna nykyiselle paikalle vanhan tilalle, pystyttäisiin hyödyntämään maastossa tällä hetkellä olevaa luonnonmukaista tasannetta, eikä suuria maisemaa muuttavia muutostöitä tarvitsisi tehdä. Kokonaisuus huomioiden uuden saunan vaikutukset ovat vähäiset.

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 702-409-6-54
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