

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Pieskansalmenhaara 24 (LP-2025-00042)

Ympäristölautakunta 10.04.2025 § 44
99/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-413-3-153

Kiinteistön pinta-ala: 3295 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä. Poikkeamista haetaan rakennusoikeuden ylittämisestä. Ranta-
asemakaavan mukaan RA-paikan yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden on enintään 120 m². Kaavassa mainitaan myös, että murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosalan estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Hakemuksen mukaan: *Ranta-asemakaavassa on hyvin poikkeuksellinen merkintä: 1/2 "Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosalan estämättä käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi"*

Tulkitsemme kaavaa niin, että kokonaisrakennusoikeuden (120m²) voi ylittää kellarikerroksessa puolella (1/2) ylemmän kerroksen alasta = "kerrosalan estämättä". Miksi tällainen lause olisi lisätty kaavaan, koska ilman tuota merkintää kellariin ei saisi sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja - merkintä olisi turha. Tulkitsemme, että kaavoittaja on halunnut rinteeseen sijoittuvaan rakennukseen kellarin, josta puolet saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja näin mahdollistanut laadukkaalla ranta-asemakaavalla hyvän rakennussuunnittelun jatkossa.

Koska ranta-asemakaavan mukaan kellariin saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja, haemme lupaa tehdä suuret ikkunat järven puoleiselle seinälle, normaalia huone- ja kerrokorkeutta sekä sisäistä porrasta varsinaisen kerroksen ja rantakaavan salliman alapuolisen kerroksen asuintilojen välillä. Kellarimainen tila sijoittuu pääosin maanpinnan alapuolelle.

Pyydämme, että lainvoimaista ranta-asemakaavaa tulkitaan rakennushankkeeseen ryhtyvän eduksi, kuten Suomessa lakia tulkitaan.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asemakaavaan loma-asuntoalueella (RA). Kaava on tullut lainvoimaiseksi 27.07.1992.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Pieskansalmenhaarassa, Paloveden rannalla. Rakennuspaikka rajautuu pohjois- ja eteläpuolella lomarakennuspaikkaan (RA) ja itäpuolella M-alueeseen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Yksi naapuri jätti huomautuksen rakennuksen sijoittelusta tontilla. Rakennus oli jo alun perin sijoitettu kaavan mukaiselle rakennusalueelle 10 m päähän rajasta ja katetun terassin reuna n. 5,5 m päähän rajasta. Huomautuksen jälkeen hankkeeseen ryhtyvä on kuitenkin päivittänyt suunnitelmia ja siirtänyt rakennusta 1,5 m kauemmas huomauttaneen naapurin rajasta.

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 kaavan mukaisen rakennusoikeuden 120 m² ylittämisestä 45 m² verran.

Ranta-asemakaavan merkintä ½ roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosalan estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavamääräyksellä on haluttu mahdollistaa, että osan rakennuksen kellarialasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kellariin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, vain jos se asemakaavassa erikseen sallitaan, kuten tämän kaavan osalta on määräyksissä tehty.

Kaavamääräyksen kohta "kerrosalan estämättä" voidaan katsoa olevan hieman tulkinnanvarainen kirjaus. Onko sillä haettu hakijan esittämällä tavalla, että kerrosala voidaan ylittää tällä määräyksellä lomarakennuksen osalta, vai tuleeko sen sisältyä rakennusoikeuteen rakennustarkastajan tulkinnan mukaisesti ja kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kerrosalan rajoissa.

Vaikka kaavamääräystä tulkittaisiin rakennusoikeuden ylityksenä, niin silloin ylitys olisi 45 m² ja kokonaisuutena rakennettaisiin siis 165 m².

Tämän ylityksen voitaisiin katsoa vielä olevan mahdollista, eikä ylityksen aiheuttavan merkittävää rakentamista kaavamääräyksen mukaiseen rakennusoikeuteen suhteutettuna.

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 702-413-3-153 hakemuksen mukaisesti 2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana
Asian käsittely	Kokouksessa käydyin keskustelun perusteella rakennustarkastaja teki muutetun päätösehdotuksen: Ympäristölautakunta päättää 1. myöntää poikkeamisen rakennusoikeudesta kiinteistölle 702-413-3-153 hakemuksen perusteella

2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana.

Päätös Ympäristölautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Jakelu Hakija
Huomautuksen jättäneen kiinteistön omistaja
ELY-Keskus
Rakennusvalvonta