

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Kaksperäntie 126 (LP-702-2025-00082)

Ympäristölautakunta 10.04.2025 § 46
104/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-427-7-186

Kiinteistön pinta-ala: 5134 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee kaavan mukaisen kerrosluvun ja rakennusoikeuden ylittämistä.

Poikkeamista haetaan kaavan mukaisen kerrosluvun ja rakennusoikeuden ylittämisestä. *Ranta-asetymäkaavan mukaan RA-paikan yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden on enintään 175 m², jos rakennuspaikan pinta-ala on yli 5000 m². Rakennuspaikalle on jo rakennettu saunarakennus 25 m². Kaavassa mainitaan, että roomalainen osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun.*

Hakemuksen mukaan: Haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta kerrosluvusta. Perustelut: Rakennuksen leveän massan vuoksi harjakatto nousee siten, että parvelle muodostuu kerrosalaa. Rakennuksen räystäskorkeus on kuitenkin vain 3,912 m. Poikkeamisella ei ole vaikutusta ympäristöön tai näkymään järveltä päin, sillä rakennus jää rantaviivasta 40 m päähän mäntyjen taakse, n. 9 m korkeammalle Näsijärven korosta. Naapurissa on myös kaksikerroksisia asuntoja. Kaava on vanha. Ylitetään rakennusoikeus vähäisesti, 5m² (3 %). Sallittu rakennusoikeus vapaa-ajan asunnolle on 150m². Rakennetaan 155m². Perustelut: Ylititys tulee teknisen tilan kerrosalana. Tekniseen tilaan on oma sisäänkäynti.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asetymäkaavaan loma-asuntoalueella (RA). Kaava on tullut voimaan 10.04.2007.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Kaksperäntiellä, Visuselän rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu länsi- ja itäpuolella toiseen lomanrakennuspaikkaan (RA), sekä pohjoispuolella M-alueeseen.

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 vapaa-ajan asunnon rakentamisesta. Rakennuspaikalla sijaitsee aiemmin rakennettu 25 m² rantasauna. Poikkeamista haetaan kaavan mukaisesta kerrosluvusta (yksi) ja rakennusoikeudesta (175 m²). Kaavan mukaisesta kerrosluvusta poiketen rakennettaisiin 2-kerroksinen mökki, joka olisi kerrosalaltaan 155 m², joten rakennusoikeus ylitettäisiin 5 m² verran.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen (5 m²) osalta ei voida katsoa sen aiheuttavan merkittävää lisärakentamista, sekä sitä voidaan pitää kohtuullisena kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksenä. Kaavassa ei oteta kantaa rakennusten korkeuteen, joten kaavassa määritetyn kerrosluvun ylittämisen esitetyllä tavalla ei voida katsoa vaikeuttavan kaavan toteuttamista. Nyt suunnitellun rakennuksen voisi myös toteuttaa yhtä korkeana, mutta yksikerroksisena, jolloin sen voisi käsitellä suoralla rakentamisluvalla. Rakennusmassana se kuitenkin ulospäin olisi samankokoinen, sekä korkuinen, kuin nyt suunniteltuna kaksikerroksisena rakennuksena. Samalla kaava-alueella, lähes kiinteistön naapurissa, on myös sallittu kaksikerroksisen loma-asunnon rakentaminen. Mikäli saman kerrosalan haluaisi toteuttaa yksikerroksiseen rakennukseen, tulisi siitä pohja pinta-alaltaan myös suurempi. Näin ollen myös rakennuksen näkyminen eri suuntiin olisi merkittävämpää, kuin nyt suunniteltuna kaksikerroksisena, jolloin osa kerrosalasta saadaan sijoitettua ylempään kerrokseen.

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 702-427-7-186 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	Hakija ELY-Keskus Rakennusvalvonta