

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Aittolahdentie 263 (LP-702-2025-00140)

Ympäristölautakunta 17.06.2025 § 73
188/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-425-11-182

Kiinteistön pinta-ala: 3560 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee poikkeamista kaavan mukaisesta julkisivumääräyksestä, sekä kaavassa määrätyn kerrosalan ylittämistä.

Poikkeamista haetaan kaavan mukaisesta julkisivumääräyksestä, sekä kaavassa määrätyn kerrosalan ylittämisestä. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kaavan mukaan kokonaiskerrosala ei saa ylittää 150 m² ja loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m².

Alueella on kaavamerkintä (RA) loma-asuntojen korttelialue.

Hakemuksen mukaan: *Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakennuksissa tulee olla harjakatto, sekä pientä ylitystä kaavassa määrätystä rakennusoikeudesta.*

Kaavassa määrätty katon malli on harjakatto, mutta haluaisimme tehdä loma-asunnon pulpettikattoisena. Perusteena tälle on, että suuren lasipinnan vuoksi sisätiloja kuumentava auringon lämpö estetään ulkopuolelle asennettavilla screen-verhoilla. Näitä verhoja ei voi asentaa vinoihin ikkunoihin. Lisäksi pulpettikattoisen rakennus on kustannustehokkaampi rakentaa ja katto helpompi huoltaa.

Rakennusoikeuden ylityksellä saadaan yhteiset tilat riittämään toimivina rakennuksen käyttäjien ja käytön kannalta.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asemakaava-alueella (RA), loma-asuntojen korttelialue. Kaava on tullut voimaan 31.05.2005.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Aittolahdentiellä, Syvinkisalmen rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu RA- ja M-alueisiin.

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

Hakemuksessa on kyse poikkeamisesta kaavan mukaisesta julkisivumääräyksestä, sekä kaavassa määrätyn rakennusoikeuden ylityksestä. Vapaa-ajan asunto tulisi olemaan pulpettikattoinen. Vapaa-ajan asunnon kaavassa määrätty kerrosala ylitettäisiin 12 m² verran. Kaavassa suurin sallittu rakennusoikeus on 100 m² ja nyt rakennettaisiin 112 m² vapaa-ajan asunto. Autokatos-varaston ja vapaa-ajan asunnon rakentamisen myötä kokonaisrakennusoikeus ylitettäisiin 5 m² verran. Kiinteistölle on jo aiemmin rakennettu saunarakennus 28 m². Kaavassa sallittu rakennusoikeus on 150 m² ja näiden kahden (Vapaa-ajan asunto ja talousrakennus) rakentamisen jälkeen kiinteistön käytetty rakennusoikeus olisi 155 m².

Nyt esitettyinä pulpettikattoisena vapaa-ajan asuntona, saadaan siihen toteutettua hakijan haluamat suuret ikkunat rannan puoleiselle seinustalle. Vastaavana harjakattoisena, tulisi rakennuksesta huomattavan paljon korkeampi, kuin nyt toteutettavana pulpettikattoisena. Vapaa-ajan asunto sijoittuisi tontilla myös n. 55 m päähän rantaviivasta, joten rannan suunnasta loma-asunto ei pulpettikattoisenakaan tulisi näkymään häiritsevästi järven suuntaan. Vaikka tontin muut rakennuksen toteutetaan kaavan mukaisesti harjakattoisena, ei vapaa-ajan asunnon kohdalla poikkeaman voi katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa alueen yleisilmeeseen. Huomioiden rakennuksen sijainti tontilla ja sen etäisyys rantaviivasta.

Rakennusoikeuden osalta ylitetään vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus 12 m² verran ja kokonaisrakennusoikeus 5 m² verran. Tällaisen ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää lisärakentamista, sekä sitä voidaan pitää kohtuullisena kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksenä.

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 702-425-11-182 hakemuksen mukaisesti 2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana
Päätös	Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Jakelu	Hakija ELY-keskus