

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Kaitalantie 279 (LP-2024-00378)

Ympäristölautakunta 17.06.2025 § 74
190/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-423-1-124

Kiinteistön pinta-ala: 2700 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamista. Vapaa-ajan asuntoa on tarkoitus laajentaa 12 m² lisäosalla. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto on 24 m², joten laajennuksen jälkeen se olisi 36 m².

Poikkeamista haetaan rantaviivan etäisyydestä. Yleiskaavan mukaan rakennus, jonka kerrosala on alle 80 m², tulee olla vähintään 30 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Hakemuksen mukaan: *Suunniteltu lisäosa ei lähennä mökkiä suhteessa rantaan, mutta koska rakennus on RA-alueella alle 30 m päässä rannasta, pienikin laajennos vaatii poikkeusluvan.*

Tämänkaltaiselle lisätilalle on iso mökillä tarve: tämänhetkinen vessaratkaisu tontilla on vanhan mallinen ulkokuuussi pihan perällä useampien portaiden ja polun päässä, ja myös jääkaappi on yläpihalla ulkovajassa, joten portaita saa sahata paljon päivän mittaan. Säilytystilat mökissä ovat myös vähäiset, joten pienikin lisätila auttaa arjessa toimimista merkittävästi.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA).

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Kaitalantiellä, Sotkanselän rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu ranta-asemakaavan lomarakennuspaikkaan (RA) ja Maa- ja metsätalousalueeseen (M).

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole 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 olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamisesta 12 m² lisäosalla. Alkuperäinen rakennus on rakennettu 1948. Rakennuksen etäisyys rannasta on 18 m, joten kaavamääräyksen mukainen 30 m etäisyys ei voi täyttyä. Etäisyys on varmennettu paikan päällä rakennustarkastajan toimesta erillisessä katselmuksessa.

Laajennus sijoittuu rakennuksen pohjoispuolen pätyyn, länsipuolen rantaviivan suuntaisesti. Laajentaminen rakennuksen takapuolelle ei ole rakennuksen ja tontin muotojen osalta järkevää. Laajennuksen koko (12 m²) huomioiden ei laajentamista rannan suuntaisesti voida pitää merkittävänä rakennusmassaa kasvattavana muutoksena. Sijoittamalla laajennus rakennuksen päädyn puolelle, saadaan se toteutettua silloin vanhaa rakennusta kunnioittaen, sekä sopimaan olemassa olevaan maastoon paremmin.

Kokonaisuus huomioiden laajennuksen 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 702-423-1-124 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