

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Laukintie 92 (LP-702-2025-00164)

Ympäristölautakunta 21.08.2025 § 86
219/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-413-3-123

Kiinteistön pinta-ala: 2510 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee vapaa-ajan asunnon 92 m² rakentamista ja vanhan purkamista.

Poikkeamista haetaan rantaetäisyydestä ja rakennusoikeuden ylittämistä. Rantaosayleiskaavan mukaan rakennuksen, jonka kerrosala on 80–120 m², tulee olla vähintään 40 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rantaosayleiskaavan mukaan lomarakennuspaikalle, jonka pinta-ala on alle 3000 m² sallitaan rakennettavaksi lomarakennus 80 m² ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m².

Hakemuksen mukaan: *Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeuden ylittämistä (120 m²) ja loma-asunnon etäisyydestä (40 metriä). Suunniteltu käytettävä rakennusoikeus 138 m² ja rakennuksen etäisyys vähintään asemapiirustuksessa esitetty 28 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.*

Kiinteistö on rakentunut niin, että nykyinen loma-asunto on maastonmuodot sekä muiden rakennusten sijoittuminen huomioon ottaen parhaiten loma-asunnolle soveltuvimmalla paikalla. Kiinteistön koon ja olemassa olevien piha- ja pysäköintialueiden mukaisesti on perusteltua rakentaa uusi loma-asunto purettavan loma-asunnon paikalle. Suunnittelun loma-asunnon etäisyys rakennettuun naapurikiinteistöön on riittävä sekä rakennuspaikkojen rajalle pyritään jättämään riittävä suojapuusto. Rakennusten ja rannan väli on säilytetty luonnon mukaisena ja puustoisena. Rakennuksen värit tulee olemaan rakennuspaikalle soveltuva.

Poikkeaminen rakennusoikeuden ylittämistä on myös perusteltua. Olemassa olevan loma-asunnon (43 m²) tilat ovat riittämättömät ja uusi loma-asunto on suunniteltu perheen nykyisen ja tulevan tarpeen mukaisesti. Kiinteistölle jää myös nykyiset talousrakennukset ja rantasauna. Toinen talousrakennus siirretään yli 8 metrin päähän suunnitellusta loma-asunnosta. Ottaen huomioon kiinteistöllä olemassa olevat rakennukset voidaan rakennusoikeuden ylittämistä 18 m²:llä pitää vähäisenä.

Edellä mainittujen perusteella on perusteltua poiketa rantaosayleiskaavan etäisyydestä sekä rakennusoikeuden ylittämistä esitetyn mukaisesti.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.08.2017.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Laukintiellä, Paloveden rannalla.

Rakennuspaikka rajautuu pohjoispuolella toiseen lomarakennuspaikkaan (RA). Muuten rakennuspaikka rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M).

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 92 m² loma-asunnon rakentamisesta vanhan purettavan 43 m² loma-asunnon tilalle.

Loma-asunto on nykyisellä sijainnillaan rakennettu tontille tulevan pihatien etupuolelle, joka olisi myös luonnollinen paikka uudelle loma-asunnolle. Rakennuspaikka kokonaisuudessaan on n. 50 m pitkä rannasta mitattuna, joten määräysten mukaisia etäisyyksiä olisi lähtökohtaisesti hankala täyttää. Kyseiselle paikalle sijoittamalla säästyttäisiin suurilta maanmuokkauksilta ja olemassa oleva piha-alue saataisiin säilytettyä nykyisellään. Uusi loma-asunto on 12 m² suurempi kuin kaavassa sallittu ja sen myötä kokonaisrakennusoikeus ylitettäisiin 18 m² verran. Sijoittamalla uusi loma-asunto kaavamääräyksen mukaiselle etäisyydelle rannasta, jouduttaisiin pihan järjestelyt tekemään kokonaan uudelleen, eikä piha-alueen toimintoja saataisi järjestettyä enää järkevällä tavalla. Kokonaisuus huomioiden uuden loma-asunnon rakentaminen vanhan paikalle ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

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 702-413-3-123 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	