

## Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Majatie 93 (LP-702-2025-00198)

Ympäristölautakunta 09.10.2025 § 105  
269/10.03.00/2025

Valmistelija/lisätiedot Rakennustarkastaja Santtu Markkula

### Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-427-7-172

Kiinteistön pinta-ala: 9330 m<sup>2</sup>

### Hakemus ja poikkeaminen

Hakemuksessa on kyse vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseksi asunnoksi.

Poikkeamista haetaan yleiskaavan lomarakennuspaikan (RA) käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukaan: *Haemme lupaa muuttaa kiinteistöllä (pinta-ala 9330 m<sup>2</sup>) sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus vakituiseksi asunnoksi. Rakennus on valmistunut vuonna 2024/2025 ja sen pinta-ala on 105 m<sup>2</sup>.*

*Rakennuksessa on sähkö-, kunnan vesi- ja viemäriliittymät sekä ympärivuotiseen asumiseen soveltuvat rakenteet (eristys, lämmitys, talotekniikka), energialuokka B.*

*Perustelut;*

*- Kiinteistö sijaitsee Ruovedellä hyväksytyn edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella vyöhykkeellä 1*

*- Rakennus täyttää pysyvän asunnon tekniset ja terveydelliset vaatimukset eli asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta*

*- Kiinteistölle on tieyhteys ympäri vuoden, eli rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys*

*- Kunnanvesi- ja jätevesijärjestelmät ovat määräysten mukaisia eli täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristösuojelumääräysten ehdot*

*- Alueella on ennestään vakituisia asuinrakennuksia.*

### Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden yleiskaavan loma-asuntoalueella (RA). Ruoveden kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 08.11.2016.

### Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Majatiellä. Rakennuspaikka rajautuu toiseen RA-paikkaan ja M-alueeseen.

Visuveden palvelut ovat n. 2,5 km ja Ruoveden keskustan n. 18,0 km etäisyydellä.

Majatien varrella on vakituiseen asumiseen osoitettuja kiinteistöjä. Tiestöä kunnossapidetään läpi vuoden. Kiinteistöllä on käytössä vesiosuuskunnan puhtas- ja jätevesiliittymät.

### 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**

Poikkeamisen kohteena oleva vapaa-ajan asunto on valmistunut vuonna 2024 ja se on suunniteltu ja toteutettu jo silloin sellaiseksi, että se täyttäisi myös vakituisen asuinrakennuksen rakennusmääräykset.

Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituiseen asumiseen. Visuveden palvelut ovat n. 2,5 km ja Ruoveden keskustan n. 18,0 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Kiinteistö on liitetty vesiosuuskunnan puhdas- ja jätevesiverkostoon.

Pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinojen säilymistä alueella. Pysyvä asuminen lisää liikennettä loma-asumiseen verrattuna, mutta niiden haitallisia vaikutuksia ympäristöön ei voida pitää merkittävänä rakennuspaikan sijainnin takia.

Kiinteistö sijaitsee ympäristölautakunnan hyväksymän edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella vyöhykkeellä 1.

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 702-427-7-172 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