

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Värkkiniementie 159 (LP-702-2025-00205)

Ympäristölautakunta 20.11.2025 § 115

Valmistelija/lisätiedot Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-427-1-243

Kiinteistön pinta-ala: 3480 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee kaavan mukaisen saunan rakennusoikeuden ja kokonaisrakennusoikeuden ylittämistä. Poikkeamista haetaan rakennusoikeuden ylittämisestä näiden osalta.

Ranta-asemakaavan mukaan RA-paikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon 100 k-m², erillisen saunarakennuksen 25 k-m², sekä talousrakennuksen 25 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

Hakemuksen mukaan: *Haetaan vähäistä ylitystä saunan kerrosalasta ja lisäksi kokonaisrakennusoikeuden vähäistä ylittämistä. Poikkeamista haetaan, jotta saunan yhteyteen voidaan toteuttaa erillinen WC-tila.*

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asemakaavaan loma-asuntoalueella (RA).

Kaava on tullut voimaan 12.01.2007.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Värkkiniementiellä. Rakennuspaikka rajautuu itäpuolella lomarakennuspaikkaan (RA), länsi- ja eteläpuolella M-alueeseen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Hankkeesta on tullut kaksi huomautusta.

Huomatukset olivat seuraavat:

Huomautus 1: *Ylittää sallitun rakennusalan.*

Huomautus 2: *Vapaa-ajan asunnon asemapiirustuksessa on mainittu jäljellä olevan rakennusoikeuden määräksi 16 k-m². Huomioiden varsin suuren katetun ja täysin lasitetun terassin (9 m²) saunarakennus kokonaisuudessaan tulisi olemaan varsin suuri rakennettavaksi 10 metrin päähän rannasta. Täten en katsoisi 12 k-m² rakennusoikeuden ylitystä vähäiseksi.*

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 28 k-m² saunan rakentamisesta.

Rakentamislain muutoksen myötä alle 30 m² rakennus (ei asuinrakennus) ei vaadi erillistä rakentamislupaa. Tästä syystä kyseiselle saunarakennushankkeelle on pyydetty hakemaan oma erillinen poikkeamislupa, koska poiketaan kaavamääräyksistä.

Rakentamalla tällainen sauna ylitettäisiin rakennusoikeus saunan osalta 3 k-m² (kaavassa sallittu 25 k-m²) ja kokonaisrakennusoikeus 12 k-m² verran (kaavassa sallittu kokonaisrakennusoikeus yhteensä 150 k-m²).

Hankkeesta jätetyissä huomautuksissa on otettu kantaa tähän rakennusoikeuden ylitykseen sekä saunan rakennusoikeuden, että kokonaisrakennusoikeuden osalta. Toisessa on huomautettu myös, että saunarakennus kokonaisuudessaan tulisi olemaan varsin suuri kyseisellä sijainnilla.

Kaavassa mainitaan, että rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää suojapuustoa. Saunarakennuksen sijoittelussa on myös kirjattu, että ne tulee sijoittaa rantamaisemalliset seikat huomioiden, eli sijoittamista tulee välttää avonaisille paikoille tai niemien kärkiin. Tässä tapauksessa kyseessä ei ole niemen kärki. Rakennuspaikka on myös vielä rakentamaton, jolloin rakennuksen ja saunan välinen suojapuusto on säilytettävissä saunaa rakennettaessa.

Ylityksen saunan ja kokonaisrakennusoikeuden osalta voidaan katsoa olevan vielä kohtuullinen, sekä toteutettavissa. Ylityksen ei voi katsoa aiheuttavan merkittävää rakentamista kaavamääräyksen mukaiseen rakennusoikeuteen suhteutettuna. Tällä ylityksellä saunaan on myös mahdollista toteuttaa hakijan suunnittelema erillinen WC-tila.

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.

Tällä poikkeamisluvalla ratkaistaan ainoastaan sijainti ja rakentamisen määrä. Rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten lain ja säädösten mukaisesta toteuttamisesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-427-1-243 hakemuksen mukaisesti
2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaava poikkeamislupapäätös on hyödynnettävä tämän luvan voimassaoloaikana

Kokouskäsitelmä

Esittelijä teki muutetun päätösehdotuksen:

Ympäristölautakunta palauttaa asian valmisteluun.

Päätös

Ympäristölautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Valmistelija/lisätiedot rakennustarkastaja Santtu Markkula

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-427-1-243

Kiinteistön pinta-ala: 3480 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee kaavan mukaisen saunan rakennusoikeuden ja kokonaisrakennusoikeuden ylittämistä, sekä saunan pohjapinta-alasta 25 m². Poikkeamista haetaan näiden osalta.

Ranta-asemakaavan mukaan RA-paikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon 100 k-m², erillisen saunarakennuksen 25 k-m², sekä talousrakennuksen 25 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

Hakemuksen mukaan: *Vähäinen ylitys kerrosalaan, lisäksi kokonaisrakennusoikeuden vähäinen ylitys.*

Kokonaisrakennusoikeus ylittyy, koska väliterassilla saadaan yhtenäinen kokonaisuus.

Poikkeama haetaan, jotta saamme WC tilan saunan yhteyteen.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Värkkiniementiellä. Rakennuspaikka rajautuu itäpuolella lomarakennuspaikkaan (RA), länsi- ja eteläpuolella M-alueeseen.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asemakaavaan loma-asuntoalueella (RA).

Kaava on tullut voimaan 12.01.2007.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Värkkiniementiellä. Rakennuspaikka rajautuu itäpuolella lomarakennuspaikkaan (RA), länsi- ja eteläpuolella M-alueeseen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit muutetuilla pääpiirustuksilla. Yhdellä naapurilla on huomautettavaa hankkeesta:

Saunarakennuksen pohjapiirustuksessa on 19 m2 katettu ja lasitettu terassi sekä kattamatonta terassia yhteensä 53 m2 (etäisyys rannasta 10 m)

Ranta-asemakaava:

Pohjapinta-alaitaan enintään 25 m2 suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa vahvistuvan

rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestys:

Saunarakennuksen terassin pinta-ala saa olla enintään puolet kerrosalasta.

Rakennuksen pohjapinta-alaan luetaan rakennuksen ala ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettuna, sekä terassin tai terassien ala.

Vaikka poikkeamislupahakemus koskee vain saunarakennuksen kerrosalan ylitystä, rakennusvalvonnan on mahdollisessa myöntävässä lupapäätöksessään tuotava selkeästi esiin, millä perusteella terassien

pinta-ala saa ylittyä mittavasti vastoin ranta-asemakaavan määräyksiä ja kunnan rakennusjärjestystä. Tämä perustelu tulee oikeuttamaan myös samalla ranta-asemakaava-alueella sijaitseviin rakennettuihin tai myöhemmin rakennettaviin saunoihin vastaavat terassien pinta-alaylitykset. Rakennusvalvonnan ja/tai rakentajan on myös huolehdittava, että saunarakennuksen ja rannan välissä oleva suojapuusto säilytetään ranta-asemakaavan mukaisesti. Koska saunarakennus on terasseineen varsin iso rakennettavaksi lähelle rantaa, suojapuuston merkityskin kasvaa.

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 28 k-m² saunan rakentamisesta, joka on pohjapinta-alaltaan 47 m².

Rakentamislain muutoksen myötä alle 30 m² rakennus (ei asuinrakennus) ei vaadi erillistä rakentamislupaa. Tästä syystä kyseiselle saunarakennushankkeelle on pyydetty hakemaan oma erillinen poikkeamislupa, koska poiketaan kaavamääräyksistä.

Rakentamalla tällainen sauna ylittäisiin rakennusoikeus saunan osalta 3 k-m² (kaavassa sallittu 25 k-m²) ja kokonaisrakennusoikeus 12 k-m² verran (kaavassa sallittu kokonaisrakennusoikeus yhteensä 150 k-m²), sekä pohjapinta-ala 22 m² (kaavassa sallittu 25 m²).

Hankkeesta alun perin jätetyissä huomautuksissa on otettu kantaa tähän rakennusoikeuden ylitykseen, sekä saunan rakennusoikeuden, että kokonaisrakennusoikeuden osalta. Toisessa on huomautettu myös, että saunarakennus kokonaisuudessaan tulisi olemaan varsin suuri kyseisellä sijainnilla.

Muutoskuvien jälkeen jätetyissä huomautuksissa on otettu kantaa saunarakennuksen kerrosalan ylitykseen, etäisyyteen rantaviivasta, saunarakennuksen terassin pinta-alaan, sekä suojapuustoon.

Kaavassa mainitaan, että rakennusten ja rannan välillä tulee säilyttää suojapuustoa. Saunarakennuksen sijoittelussa on myös kirjattu, että ne tulee sijoittaa rantamaisemalliset seikat huomioiden, eli sijoittamista tulee välttää avonaisille paikoille tai niemien kärkiin. Tässä tapauksessa kyseessä ei ole niemen kärki. Rakennuspaikka on myös vielä rakentamaton, jolloin rakennuksen ja saunan välinen suojapuusto on säilytettävissä saunaa rakennettaessa.

Käsittelyyn palautuksen jälkeen saunarakennuksen pohjapinta-alaa on pienennetty terassin osalta 14 m² verran jolloin on päästy nykyiseen pohjapinta-alaan 47 m².

Ylityksen saunan ja kokonaisrakennusoikeuden osalta voidaan katsoa olevan vielä kohtuullinen, sekä toteutettavissa. Ylityksen ei voi katsoa aiheuttavan merkittävää rakentamista kaavamääräyksen mukaiseen rakennusoikeuteen suhteutettuna. Tällä ylityksellä saunaan on myös mahdollista toteuttaa hakijan suunnittelema erillinen WC-tila.

Pohjapinta-alan ylityksen osalta saunalle saataisiin toteutettua yhtenäinen kokonaisuus katetun väliterassin avulla.

Pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katettu osa. Kaavamääräyksessä ei myöskään oteta kantaa rakennuksen avoterassin pinta-alaan, ainoastaan rakennusoikeuksiin, sekä saunan osalta pohjapinta-alaan, kun se sijoitetaan vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle.

Värkkiniemen kaava-alueella on aiempina vuosina myönnetty suorilla rakennusluvilla ylityksiä kaavan mukaisesti pohjapinta-alasta. Vuonna 2007 on myönnetty saunarakennukselle rakennuslupa, jossa sauna on pohjapinta-alaltaan yhteensä 37 m² (22 m² + katettu terassi 13 m²). Vuonna 2005 on myönnetty saunarakennukselle rakennuslupa, jossa sauna on pohjapinta-alaltaan yhteensä 41 m² (26 m² + katettu terassi 15 m²). Kyseisen saunan terassia on laajennettu talousrakennuksen rakennusluvan (2018) yhteydessä avoterassin 7 m² verran lisää.

Molemmat saunarakennukset on myös sijoitettu pääosin vahvistetun rakennusalueen ulkopuolelle, poiketen kaavamääräyksessä olevasta määräyksestä pohjapinta-alaltaan enintään 25 m² saunarakennuksen sijoittumisesta vahvistetun rakennusalueen ulkopuolelle.

Näiden aiempien rakennusluvien myöntämisen osalta voidaan todeta, että kaavassa olevasta määräyksestä pohjapinta-alan osalta, sekä sijoittelusta on jo poikettu aiemmin.

Koska aiemmilta vuosilta löytyy tapauksia, joissa pohjapinta-alasta, sekä sijoittelusta on jo poikettu, ei tälle nyt haetulle poikkeamiselle sen osalta voida katsoa olevan estettä. Näin kiinteistönomistajille taataan tasapuolinen kohtelu kyseisen kaava-alueen ja siinä olevien kaavamääräyksen tulkinnan osalta.

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.

Tällä poikkeamisluvalla ratkaistaan ainoastaan sijainti ja rakentamisen määrä. Rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten lain ja säädösten mukaisesta toteuttamisesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-427-1-243 hakemuksen mukaisesti
2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaava poikkeamislupapäätös on hyödynnettävä tämän luvan voimassaoloaikana

Päätös

Jakelu