

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Mustaniementie 84 (LP-702-2025-00238)

Ympäristölautakunta 15.01.2026 § 6
1/10.03.00/2026

Valmistelija/lisätiedot Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-425-29-64

Kiinteistön pinta-ala: 2500 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee vapaa-ajan asunnon 100 m² rakentamista ja vanhan 60 m² loma-asunnon, lautaliiterin ja vierasmajan purkamista.

Poikkeamista haetaan rantaetäisyydestä ja rakennusoikeuden ylittamisestä loma-asunnon osalta.

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: *Rakennuksen sijainti tulisi hieman kauemmaksi kuin edellinen purettava huvila, mutta tämä asemapiirroksessa esitetty sijainti on ainut soveltuva maastonkohta rakentamiselle ja viemäröinnin toteuttamiselle. Rakennusoikeuden kokonaispinta-alan ylitystä ei tulisi, koska erillistä saunarakennusta ei toteuteta. Kokonaisrakennusoikeus on 120 m² ja haettavan luvan kerrosala on 100 m². Rakennus sopeutuu muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan, sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavia ja kiiltäviä materiaaleja sekä ympäristöstä erottuvia kirkkaita värejä ei käytetä. Vapaa-ajan asunnolla on modernit vesi- ja viemäröintijärjestelmät.*

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA).

Kaava on tullut voimaan 08.11.2016.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Mustaniementiellä, Ruokosselän rannalla.

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

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta kuulee naapurit. Naapureiden kuulemisaika 30.12.2025 – 13.01.2026. Mahdolliset huomautukset käsitellään kokouksessa.

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 100 m² loma-asunnon rakentamisesta vanhan purettavan 60 m² loma-asunnon tilalle. Vanha loma-asunto on rakennettu 1970-luvulla.

Loma-asunto on kysillä sijainnillaan tontin keskipaikkeilla ja loma-asunnon yläpuolelle on rakentunut nykyinen kulkuväylä kiinteistölle. Vanhan loma-asunnon sijainti olisi siten myös luonnollinen paikka uudelle loma-asunnolle.

Sijoittamalla uusi loma-asunto vanhan paikalle poikettaisiin kaavan mukaisesta etäisyysvaatimuksesta, joka on tämän kokoisella rakennuksella (80–120 m²) 40 m rantaviivasta. Rakennuspaikka kokonaisuudessaan on n. 55 - 60 m pitkä, joten määräysten mukaisia etäisyyksiä olisi lähtökohtaisesti hankala täyttää. Kyseiselle paikalle sijoittamalla säästytäisiin suurilta maanmuokkauksilta ja olemassa oleva piha-alue saataisiin säilytettyä nykyisellään. Sijoittamalla uusi loma-asunto kaavamääräyksen mukaiselle etäisyydelle rannasta, jouduttaisiin pihan järjestelyt tekemään kokonaan uudelleen, eikä piha-alueen toimintoja saataisi järjestettyä enää järkevällä tavalla.

Uusi loma-asunto olisi 20 m² suurempi kuin kaavassa sallittu (80 m²), mutta kokonaisrakennusoikeutta (120 m²) ei ylitettäisi, kun kiinteistöllä olevat vanhat rakennukset puretaan pois. Kyseisessä korttelissa on aiemmin vuodelta 2007 myönnetty rakennuslupa loma-asunnon laajennukselle, jolloin kyseisen loma-asunnon kerrosalaksi on tullut 153 m². Nykyisen voimassa olevan kaavan mukaisesti sallittu kerrosala loma-asunnon osalta on 80 m². Nyt haettavan ylityksen loma-asunnon rakennusoikeudesta voidaan siis katsoa olevan toteutettavissa ja tällä tavalla kiinteistönomistajille taataan myös tasapuolinen kohtelu kyseisellä korttelialueella. 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

1. Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-425-29-64 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