

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Pihlajalahdentie 1217 (LP-702-2026-00003)

Ympäristölautakunta 12.02.2026 § 18
40/10.03.00/2026

Valmistelija/lisätiedot Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-413-5-84

Kiinteistön pinta-ala: 5002 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemuksessa on kyse poikkeamisesta yleiskaavan mukaisen loma-asunnon rakentamisen sijasta rakennettavalle omakotitalolle. Poikkeamista haetaan myös rakennusoikeuden ylityksestä, sekä rakennuksen rantaetäisyydestä.

Hakemuksen mukaan: *Kiinteistölle Riekkovilla 702-413-5-84 rakennetaan päärakennus; omakotitalo tarkoitettuna pysyvään asumiseen. Kiinteistö Riekkovilla on lohkottu 28.05.2024 yhtenä RAO-tonttina. Kiinteistölle Rajaniemi on rakennettu talousrakennus, joka on lopputarkastettu myös samana päivänä. Rantasauna ja talousrakennus ovat molemmat yksikerroksisia ja pulpettikattoisia rakennuksia, jotka tukevat tulevan Riekkovillan päärakennuksen rakentamista ja käyttöä.*

Ennen jo valmistuneiden rakennusten rakentamista kiinteistöillä vahvistettiin Rajaniemeen johtavaa vanhaa yksityistietä raskaankin ajoneuvon kestäväksi ja rakennettiin uutta tietä rantasaunalle asti. Mursketta käytettiin yhteensä yli 2000 tonnia. Pihlajalahden vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston laajennushanke valmistui juuri. Kiinteistöllä Riekkovilla on nyt käyttövalmiina PAVE-vesimittarikaivo tulevan päärakennuksen rakennuspaikan vieressä. Päärakennuksen mustat jätevedet tullaan johtamaan umpisäiliöön ja harmaat vedet moduulisuoatuskenttään.

Kiinteistölle (rantaosayleiskaavassa merkintä RAO) haetaan poikkeamislupaa pysyvään asumiseen tarkoitetun omakotitalon rakentamiseksi. Yksikerroksisen pulpettikattoisen kerrosalaltaan 169 m² rakennuksen sisältäen teknisen tilan etäisyys rantaviivasta olisi vähintään 50 metriä. Poikkeaminen ei vaikeuta rantaosayleiskaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa ympäristölle, luonnonsuojelulle, maisemalle tai vesistölle.

Talomme otollinen rakennuspaikka sijaitsee tontilla maaston muodon ja korkeuserojen takia kohdassa, jossa rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 50 metriä, mutta ei kuitenkaan 60 metriä. Taloomme tarvittavien tilojen ja toimintojen suunnitteluun esteettömiksi ja viihtyisiksi tarvitaan kerrosalaa enintään 169 m². Rakennusoikeutta yhdellä RAO-tontilla on seuraavasti (päärakennus 150 m², saunarakennus 30 m², vierasmaja 35 m², talousrakennus 25 m², kaikki yhteensä 240 m²).

Rakennusoikeudesta on käytetty rantasaunaan 33 m².

Rakennusoikeudesta käytetään tulevaan päärakennukseen enintään 169 m² eli rakennusoikeutta jää vielä jäljelle vähintään 38 m² esimerkiksi pienen talousrakennuksen ja vierasmajan yhdistelmään.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden yleiskaava-alueella RAO (pysyvään asumiseen rinnastuva loma-asuntoalue). Yleiskaava on tullut voimaan 21.08.2017.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Pihlajalahdentien varrella, Pihlajalahden rannalla. Rakennuspaikka rajautuu RAO- ja M-alueisiin.

Ruoveden palvelut ovat n. 13,7 km etäisyydellä. Lähialueilla on pysyvää asutusta. Tiestöä kunnossapidetään läpi vuoden. Kiinteistöllä on kunnallinen vesi ja omakotitalolle tullaan toteuttamaan määräykset täyttävä kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Naapurien kuuleminen

Hakijan 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 suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö – tai muita vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi ja päätöksen perustelut

Poikkeamisen kohteena olevan rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituiseen asumiseen. Ruoveden palvelut ovat n. 13,7 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen veteen. Jäteveden osalta kiinteistölle tullaan toteuttamaan kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä omakotitalon rakentamisluvan yhteydessä.

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.

Kaavan mukainen rakennusoikeus loma-asunnolle on 150 m² ja nyt toteutettaisiin 169 m² kokoisena. Tällä ylityksellä saataisiin toteutettua hakijan toivomat ominaisuudet (esteettömyys ja viihtyisyys) rakennukseen.

RAO-paikan kaavamerkinnässä on myös kirjaus, että rakennuspaikan muuttuessa pysyväksi asutukselle rakentamisen ohjaus tulee tapahtua rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusjärjestyksessä rakennusoikeudet ovat vastaavat ranta-alueella, kuin yleiskaavan RAO-paikalla.

Poikkeamista lomarakennusoikeuden ylityksen osalta voidaan vielä pitää kohtuullisena ja toteuttavissa olevana.

Rantaetäisyyden osalta kaavassa määrätään: rakennus, jonka kerrosala on yli 150 m², tulee olla vähintään 60 m etäisyydellä rannasta.

Rakennusjärjestyksessä määrätään vastaavasti, että rakennuksen, jonka kerrosala on yli 120 m², tulee olla vähintään 50 m etäisyydellä rannasta.

Tällä etäisyydellä (52 m) siis poikettaisiin kaavamääräyksen, mutta ei rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesta rantaviivasta. Kyseiselle paikalle sijoittamalla rakennus saataisiin sijoitettua luonnollisen tasanteen kohdalle tontilla, joka olisi luonnollisin paikka sijoittamiselle. Kyseiselle paikalle sijoittamalla rakennus myös jo lähtökohtaisesti on kaukana rannasta, vaikka se kaavan mukaisesta etäisyysvaatimuksesta poikkeaa. Eikä sen voida tällä etäisyydellä/sijainnilla katsoa aiheuttavan erityistä haittaa maisemakuvaan.

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 702-413-5-84 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