

Lupatunnus LP-702-2026-00061
Kiinteistötunnus 702-420-1-62
Kiinteistön osoite Miestamontie 170

Toimenpide Loma-asunnon laajentaminen
Poikkeamiset Poikkeamista haetaan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
Ranta-asemakaavan mukaan: rakennuspaikkaa kohti saadaan käyttää rakennusoikeutta enintään 120 k-m².

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen omistaja
Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta

Lähtökohtatiedot Hakemuksen mukaan:
Kokonaisrakennusoikeus tontilla on 120 m² ja se on käytetty kokonaan saunan ja huvilan osalta. Lisäksi tontilla on varastorakennus sekä autokatos, joka on naapurin kanssa yhteinen ja sijaitsee tonttien rajalla. Lasiterassin osuus on kohtuullisen pieni, joten toivomme saavamme poikkeuslupan tälle tilalle. Lasiterassin käyttö saadaan näin huomattavasti pidemmäksi keväällä ja syksyllä, kun siellä on tulisija hieman lisälämpöä tuomassa. Käyttömukavuus ja viihtyvyys paranee merkittävästi.

Kaavatilanne
Rakennuspaikka sijaitsee Selviikin ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueella (RA). Kaava on tullut voimaan 06.10.1993.

Rakennuspaikka ja ympäristö:
Rakennuspaikka sijaitsee Miestamonniemessä, Paarlaminlahden rannalla.
Rakennuspaikka rajautuu eteläpuolella toiseen lomarakennuspaikkaan (RA), sekä muuten maa- ja metsätalousalueeseen (M).

Valmistelija Rakennustarkastaja Santtu Markkula
Päättäjä Ympäristölautakunta
Ruoveden kunta

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää
1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-420-1-62 hakemuksen mukaisesti
2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana

Päätöksen perustelut Edellytykset poikkeusluvun 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.
Myös erityisen syyn olemassaolo on edellytys poikkeamiselle.

Päätöksen perustelut:
Hakemuksessa on kyse loma-asunnon laajentamisesta, jolloin ylitetään ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus 120 m². Laajennuksen myötä käytetty kokonaisrakennusoikeus olisi kiinteistöllä 164 m². Laajennuksen myötä kokonaisrakennusoikeus siis ylitettäisiin 44 m² verran.
Kiinteistölle on jo rakennettu loma-asunto 108 m², saunarakennus 24 m² ja yhteinen talousrakennus naapurikiinteistön kanssa, josta tämän kiinteistön osuus on 7 m².

Loma-asunnolle on vuonna 2021 myönnetty toimenpidelupa lasiterassille, joka on ollut kooltaan 25 m². Koska kyseessä on kuitenkin ollut lasiterassi, ei siitä ole tullut kerrosalaa. Lasitettua terassia ei lasketa kerrosalaan, jos lasituksia voidaan avata siten, että seinäpinta-alasta vähintään 30 % on avonaista ja tila ei ole lämmitettävissä. Toimenpideluvan piirustuksissa terassille ei ole esitetty tulisijaa jollainen sinne on kuitenkin myöhemmin toteutettu.

Tästä seuraa, että lasitettu terassi lasketaan kerrosalana ja se muuttaa loma-asunnon nykyistä kerrosalaa (laajennus).

Nyt haettavana poikkeamisena loma-asunto siis nykyisessä asussaan jo on kiinteistöllä, koska vuonna 2021 myönnetty lasiterassi on rakennukseen rakennettu. Ainoana poikkeuksena myönnettyyn toimenpidelupaan on siis toteutettu tulisija, jonka myötä aiheutuu rakennusoikeuden ylitys.

Myönnettyjen rakennuslupien perusteella (vuosilta 2013 ja 2014) kiinteistölle on jo alun perin rakennettu 139 m², eli rakennusoikeus on jo lähtökohtaisesti ylitetty 19 m² verran. Nyt lasitettua terassia laajennuksena käsiteltäessä se toisi 25 m² lisää kerrosalaa, jolloin kokonaisrakennusoikeuden ylitys olisi 44 m².

Kokonaisuutta tarkasteltaessa tule huomioida, että nyt haettu poikkeaminen ei lisää rakennusmassaa, eikä rakennuksen ulkomittoja muuteta. Rakennusoikeuden ylitystä ei ole aiemmin rakennuslupien yhteydessä huomioitu päätösten yhteydessä. Voidaan katsoa, että nyt lisäylityksenä kerrosalaa 25 m² ja kokonaisylityksenä 44 m² on vielä mahdollinen. Ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää rakentamista kaavamääräyksen mukaiseen rakennusoikeuteen suhteutettuna, koska rakennuksen ulkomittoja tai rakennusmassaa ei nyt haettavana poikkeuksena muuteta.

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.

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto (sähköisesti)

Hakija (sähköisesti)

Ruoveden kunnan rakennusvalvonta (sähköisesti)

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS / HALLINTOVALITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valitusviranomainen

Hallintovalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42269

Puhelinnumero: 029 56 42210

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen

edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimien maksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Ruoveden kunnan kirjaamosta:
Osoite: Ruovedentie 30, 34600 Ruovesi
Sähköpostiosoite: kirjaamo@ruovesi.fi