

Lupatunnus	LP-702-2026-00049
Kiinteistötunnus	702-418-1-867
Kiinteistön osoite	Rinnekuja 3

Toimenpide	Autotalli-/talousrakennuksen rakentaminen
------------	---

Poikkeamiset	Poikkeamista haetaan rakennuskohteen (muu kuin omakotirakennus) rakentamisesta asemakaavan mukaisen omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueen (AO) rakennuspaikalle.
--------------	--

Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia Osalla naapureista oli huomauttamista hankkeesta
----------------------	--

Naapuri 1: Halli on poikkeuksellisen iso ja teollisuushallimainen verrattuna ympäröivän alueen muuhun rakennuskantaan ja talousrakennuksiin. Aluehan on kaavassa merkittynä omakotitaloalueeksi ja rakennuskohteen tulisi sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Huomioitavaa myös, että alue on pohjavesialuetta ja että onko riski bensa-, öljy-, yms. vuodoille (kunnan ohjeistus pohjavesien suojelusta maankäytön ohjauksella). Lisäksi on harkittava, että pysyvä toiminta ja melu hallin sisällä vai aiheutuuko tästä haittaa ympäröivälle asutukselle. Ja kuinka paljon korjattavia autoja tai niiden osia kerääntyy hallin ulkopuolelle aiheuttaen alueelle maisemahaittaa.

Naapuri 2: Kaavamääräyksissä AOI tarkoittaa yksikerroksisten omakotitalorakennusten korttelialuetta. Harakkala kuuluu Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen joukkoon.

Naapuri 3: Rakennus ei sovi alueelle, koska: tontti on omakotitontti, rakennuksesta tulee maisemahaittaa, korjaamotoiminnasta tulee melua ja pakokaasuja, alue on pohjavesialuetta, tontti on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Se, että piirustuksissa nimike "korjaamorakennus" on muutettu autotalli ja varasto, ei muuta hallin käyttötarkoitusta. Rakennus kuuluu teollisuusalueelle.

Ruoveden kunnan huomautus katualueen osalta: Ruoveden kunta toteaa naapurikiinteistön (katualue) omistajana että suunnitelmat ok, mutta liikennemäärien ei tule merkittävästi lisääntyä muutoksen myötä. Tämä toteutuu, kun autotalli palvelee nykyistä asuinrakennusta. Olisi parempi, että kun autotalli ja asuinrakennus ovat samaa pihapiiriä, olisi vain yksi kulku kiinteistölle ja kulku autotallille kiinteistön läpi, jossa omakotitalo sijaitsee.

Hankkeesta on lisäksi pyydetty Pirkanmaan Maakuntamuseon, sekä Lupa- ja valvontaviraston lausunnot.

Lähtökohtatiedot	Hakemuksen mukaan: Rakennetaan AO alueelle uusi autotalli ja talousrakennus, joka toimii viereisen kiinteistön asuinrakennuksen autotallina ja harrastetilana. Rakennuksen käyttö on yksityistä: Rakennus palvelee asuinkiinteistön tarpeita ja mahdollistaa piha-alueen pysymisen siistinä ja hoidettuna, kun harrasteajoneuvot saadaan sääsuojaan. Rakennus on pohjavesialueella ja autojen parkkeeraaminen betonilaatalla sisätiloissa on turvallisempaa kuin ulkona. Rakennus varustetaan öljytiiviillä betonilaatalla ja kaadot tehdään siten, että öljyt kulkeutuvat öljyn- ja hiekanerotuskaivoon ja sitä kautta kunnan viemäriverkostoon minimoiden pohjaveden saastuntariskit. Rakennuksen kokoluokka on AO-alueelle poikkeava ja lisäksi se tulee kaavassa esitetylle yksittäiselle tontille.
------------------	--

Rakennuksen käyttötarkoitus on kuitenkin tavanomainen, asuinalueella yleinen autotalli- ja varastorakennus. Rakennus tehdään viereiselle tontille, joka yhdistetään nykyiseen asuinrakennuksen kiinteistöön, jotta nykyistä tonttia ei tarvitse rakentaa tupaten täyteen. Rakennuksen kokoluokka vastaa reilunkokoista nykyaikaista omakotitaloa, jollaisen tontille saa rakentaa. Rakennuksella käytetään tontin rakennusoikeudesta vain alle puolet. Rakennuksen muotokieltä on kehitetty luonnoskuvista naapureilta saadun palautteen mukaisesti: Väri on naapureiden talusrakennukselle tyypillinen, rakennusta on madallettu ja aukotusta lisätty kaikille seinille rikkomaan isoa julkisivupintaa.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden Harakkalan rakennuskaavan asemakaava-alueella. Kaava on hyväksytty vuonna 1969.

Rakennuspaikka ja ympäristö:

Rakennuspaikka sijaitsee Rinnekujalla. Rakennuspaikka rajautuu kolmeen AO-paikkaan, joista yksi on rakentamaton ja katualueeseen.

Valmistelija
Päätäjä

Rakennustarkastaja Santtu Markkula
Ympäristölautakunta
Ruoveden kunta

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-418-1-867 hakemuksen mukaisesti
2. edellyttää, että kulku kiinteistölle järjestetään yhden liittymän kautta, jottei liikennemäärä lisäännä kohtuuttomasti
3. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana

Päätöksen perustelut

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.

Myös erityisen syyn olemassaolo on edellytys poikkeamislupa.

Päätöksen perustelut:

Hakemuksessa on kyse uuden autotalli-/talusrakennuksen rakentamisesta asemakaavan mukaisen omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueen (AO) rakennuspaikalle. Sallimalla kyseisen rakennuksen rakentaminen saisi hakija omaan yksityiskäyttöön soveltuvan autotalli ja harrastetilan.

Hankkeesta jätettyihin huomautuksiin voidaan todeta seuraavaa:

Naapuri 1: Kaavamääräyksessä alue on merkitty omakotitaloalueeksi (AO), johon nyt kyseistä poikkeamista haetaan autotalli-/talusrakennuksen rakentamiseksi. Vaikka rakennus on suuri, ei sen voida kuitenkaan katsoa merkittävästi heikentävän lähiympäristön taajamakuva. Kyseessä on kuitenkin kaavan mukainen yksikerroksinen rakennus ja vastaavan kokoluokan omakotitalorakennuksenkin voisi kaavanmukaisena toteuttaa kyseiselle kiinteistölle. Kaavan mukainen rakennusoikeus kyseisen kiinteistön osalta on 395 m² ja nyt suunniteltu rakennus on 165 m². Sallittua kokonaisrakennusoikeutta ei siis ylitetä. Pohjavesialueen osalta erillinen tila autoharrastusta varten vähentää riskiä hallitsemattomien vuotojen osalta, kun rakennus varustetaan erillisellä öljyn ja hiekan erotuskaivolla, josta sinne ohjautuvat vedet johdetaan kunnalliseen järjestelmään. Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa ei myöskään ollut erityistä huomauttamista rakennushankkeesta pohjavesien suojelun osalta. Poikkeamisluvalla ei voida käsitellä mahdollisesti tulevaisuudessa aiheutuvia haittoja, vaan rakennushanketta ja sen soveltuvuutta kyseiselle kiinteistölle. Mikäli

kuitenkin tulevaisuudessa autotalli-/talousrakennuksesta tai siihen liittyvästä toiminnasta aiheutuu melu- tai näköhaittaa (mahdolliset autot tai niiden osat), on kiinteistönomistaja velvollinen korjaamaan tilanne.

Naapuri 2: Kyseistä poikkeamislupaa haetaan kaavamääräyksestä poikkeamiseksi ja autotallirakennuksen toteuttamiseksi. Koska hanke sijoittuu Harakkalan maakunnallisesti merkittävän rakennettuun alueeseen on siitä pyydetty Pirkanmaan Maakuntamuseon lausunto. Lausunnossa on todettu, että vaikka talousrakennus on poikkeuksellisen suuri, sen ei kuitenkaan voida katsoa merkittävästi heikentävän Harakkalan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tai lähiympäristön taajamakuva, ja siten vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Naapuri 3: Kyseisessä huomautuksessa mainittuihin asioihin on otettu kantaa aiemmissa vastineissa (naapuri 1 ja 2).

Ruoveden kunta: Kiinteistön kulun osalta voidaan edellyttää, että käytössä on vain yksi liittymä, jolloin liikennemäärä ei lisäännä kohtuuttomasti.

Poikkeamisluvan ratkaisun osalta oleellinen asia on myös vastaavantyyppiset luvat, joita on käsitelty aiemmin Ruoveden kunnassa.

Vastaavanlaisia suuria talousrakennuksia on luvitettu aiemmin erilliselle asemakaava-alueelle muun muassa:

Vuonna 2017 rakennusluvalla: Autokatosrakennuksen (pohjapinta-ala 117 m²) laajentaminen varastorakennuksella (117 m²), eli kokonaisuutena huomattava kokonaisuus. Kyseinen rakennus on myös luvitettu asemakaavan mukaiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), vaikka käyttö siis liittyy omakotitalon yhteyteen.

Vuonna 2008 rakennusluvalla: Laitesuoja (144 m²), joka myös on huomattavan suuri. Kyseinen rakennus on luvitettu asemakaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle (AO), eli vastaavanlaisesti, kuten nyt haettu poikkeamislupa.

Vuonna 1986 rakennusluvalla ja Hämeen lääninhallituksen myöntämällä poikkeusluvalla: Varastorakennus (229 m²), eli huomattavan suuri talousrakennus. Tässä tapauksessa rakennus on myös luvitettu asemakaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle (AO).

Koska vastaavantyyppisiä hankkeita löytyy näinkin monta pelkästään Ruoveden keskusta-alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä, ei pelkästään asemakaavamerkinnän (AO) perusteella poikkeamislupaa voida evätä. Lisäksi kun vastaavantyyppisiä hankkeita on aiemmin käsitelty myönteisenä, niin jotta maanomistajien osalta taataan tasapuolinen kohtelu, niin tulisi poikkeaminen asemakaavamääräyksestä huolimatta hyväksyä. Kokonaisuutena hankkeen suunniteltu rakennuskohde on suuri ja se sijoittuu pohjavesialueelle, sekä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristölle. Se myös poikkeaa asemakaavanmääräyksestä ja sijoitetaan alueelle, joka on merkitty omakotitaloalueeksi (AO).

Hankkeena sen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän taajamakuva ja sallimalla poikkeama taataan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu, koska vastaavia hankkeita on aiemmin käsitelty myönteisenä.

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)

Pirkanmaan maakuntamuseo (sähköisesti)
Hankkeesta huomautuksen jättäneet (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, työnteekoon 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 tuomioistuin 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