

Lupatunnus LP-702-2026-00044
Kiinteistötunnus 702-418-1-102
Kiinteistön osoite Kotviontie 1

Toimenpide Talousrakennuksen rakentaminen

Poikkeamiset Poikkeamista haetaan rakennuskohteen (muu kuin omakotirakennus) rakentamisesta asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikalle.

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

Lähtökohtatiedot Ruoveden kunnan kuulemisessa kommentoitiin ainoastaan piirustuksissa esitettyjä mittasuhteita: naapurikiinteistön omistajana Ruoveden kunta toteaa, että suunnitelmat ovat ok, kunhan kuvissa esitetyt mitat toteutuvat suunnitellun mukaisesti. Näin varmistetaan, että näkyvyys risteysalueella säilyy hyvänä.

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

Hakemuksen mukaan:
Talousrakennuksen rakentaminen tontille. Uusi rakennettava rakennus noudattaa jo entuudestaan kiinteistöillä olevien vanhojen rakennusten samaa tyyliä / muotokieltä. Hanke koostuu kokonaisuudessaan kiinteistöjen 702-418-1-82 ja 702-418-1-102 rakennusten ja piha-alueiden kunnostamisesta, joka rakentamisen / kunnostamisen myötä nostaa ja on osaltaan jo nostanut Harakkalan asuinalueen arvoja vaadittavalle tasolle. Kiinteistöjen kohennus vaikuttaa osaltaan myös koko alueen ja erityisesti naapurikiinteistöjen asumisviihtyvyyteen. Talousrakennuksen rakentaminen ko. kiinteistölle lisää yksityisyyden suojaa, koska kyseinen tontti on vilkkaasti liikennöidyssä risteyksessä alavalla maalla. Aiemmin pihalla säilytetyt tavarat saataisiin jatkossa talousrakennukseen, jolloin kiinteistön piha-alueet saataisiin siistittyä merkittäväällä tavalla. Kiinteistöjä on parannettu jo viimeisen noin 15 vuoden ajan merkittävästi ja tämän talousrakennuksen rakentamisen myötä saataisiin kiinteistöjen parannus lopulliseen muotoon.

Kaavatilanne
Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden kunnan asemakaava-alueella. Kaava on hyväksytty vuonna 1999.

Rakennuspaikka ja ympäristö:
Rakennuspaikka sijaitsee Kotviontiellä. Rakennuspaikka rajautuu kolmeen AO-paikkaan ja kahteen eri katualueeseen.

Valmistelija Rakennustarkastaja Santtu Markkula
Päätösjä Ympäristölautakunta
Ruoveden kunta

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-418-1-102 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 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 poikkeamiselle.

Päätöksen perustelut:

Hakemuksessa on kyse uuden talousrakennuksen rakentamisesta asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikalle. Sallimalla kyseisen rakennuksen rakentaminen saisi hakija lisää yksityisyyttä kiinteistöllensä, sekä tavarat säilytykseen talousrakennukseen.

Kaavamääräyksessä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO), johon nyt kyseistä poikkeamista haetaan talousrakennuksen rakentamiseksi. Vaikka rakennus on suurehko, ei sen voida kuitenkaan katsoa merkittävästi heikentävän lähiympäristön taajamakuva. Kyseessä on kuitenkin kaavan mukainen yksikerroksinen rakennus ja vastaavan kokoluokan omakotitalorakennuksenkin voisi kaavamukaisena toteuttaa kyseiselle kiinteistölle. Kaavassa on lisäksi merkintä I 1/2, jolloin: murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kaavan mukainen rakennusoikeus kyseisen kiinteistön osalta on 169 m² ja nyt suunniteltu rakennus on 81 m².

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 suurehko ja se sijoittuu pohjavesialueelle, sekä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristölle. Se myös poikkeaa asemakaavamääräyksestä 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.

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)
Sisä-Suomen elinvoimakeskus (sähköisesti)
Pirkanmaan maakuntamuseo (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 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