

Lupatunnus LP-702-2026-00076
Kiinteistötunnus 702-423-1-27
Kiinteistön osoite Korpulantie 417

Toimenpide Loma-asunnon laajentaminen

Poikkeamiset Poikkeamista haetaan kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä. Yleiskaavan mukaan rakennuksen, jonka kerrosala on alle 80 m², tulee olla vähintään 30 m päässä rantaviivasta.

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

Lähtökohtatiedot Hakemuksen mukaan:
Rakennushanke käsittää olemassa olevan loma-asunnon laajentamisen rakentamalla sen yhteyteen sauna- ja tupatilat. Laajennus toteutetaan yhteisellä kattorakenteella kiinteästi nykyiseen rakennukseen liittyvänä kokonaisuutena siten, että rakennukset muodostavat yhtenäisen lomarakennuksen ja pihapiirin. Laajennuksen tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta ja nykyaikaistaa sen käyttöä. Rakennus toteutetaan ympäristöön soveltuvilla materiaaleilla ja värityksellä, ja se sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä maaston muotoihin. Rakentaminen toteutetaan ilman merkittäviä maastonmuokkauksia, ja olemassa oleva rantapuusto säilyttäen ennallaan. Nykyisen rakennuksen kerrosala on 34,5 m². Näin ollen rakennuksen kerrosala laajennuksen myötä tulisi olemaan yhteensä 59,5 m². Hanke täydentää olemassa olevaa rakennuspaikkaa eikä muodosta uutta rakennuspaikkaa tai erillistä rantasaunaa.
Haetaan poikkeamista rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan. Laajennuksen lähin etäisyys rantaviivasta on noin 13 metriä. Kyseessä on olemassa olevan loma-asunnon laajentaminen, ei uuden rakennuspaikan muodostaminen. Nykyinen loma-asunto sijaitsee jo noin 10 metrin etäisyydellä rannasta, ja laajennus sijoittuu sen yhteyteen muodostaen yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Rakennuspaikka on muodoltaan kapea, minkä vuoksi laajennuksen sijoittaminen muualle kiinteistölle olisi erittäin haastavaa. Rakennuksen siirtäminen kauemmaksi rannasta edellyttäisi merkittävää puuston poistamista ja maaston muuttamista sekä sijoittaisi rakennuksen lähemmäksi tiealuetta. Tällainen sijoittelu voisi edellyttää myös poikkeamista tien suojaetäisyyttä koskevista määräyksistä. Haettu sijoittelu keskittää rakentamisen olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja säilyttää kiinteistön luonnontilaisia osia paremmin kuin vaihtoehtoiset ratkaisut. Ratkaisu minimoi ympäristövaikutukset, säilyttää rantapuustoa ja vähentää uusien kulkuväylien sekä piha-alueiden rakentamistarvetta. Rakennuksen korkeus, mittakaava, materiaalit ja väritys sovitetaan ympäröivään maisemaan siten, että maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi. Hanke ei aiheuta haittaa luonnonarvoille, vesistölle, naapureille tai alueen muulle maankäytölle. Rakentaminen keskitetään olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen sen sijaan, että rakennettu alue laajenisi kiinteistöllä uuteen sijaintiin. Tämä tukee maiseman säilymistä yhtenäisenä ja vähentää rakentamisen kokonaisvaikutuksia ranta-alueella.

Kaavatilanne
Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueella (RA).
Kaava on tullut voimaan 08.11.2016.

Rakennuspaikka ja ympäristö:
Rakennuspaikka sijaitsee Korpulantiellä, Vastalahden rannalla. Rakennuspaikka rajautuu itäpuolella toiseen lomarakennuspaikkaan (RA), sekä muuten maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M).

Valmistelija Rakennustarkastaja Santtu Markkula
Päättäjä Ympäristölautakunta
Ruoveden kunta

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-423-1-27 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 vanhan loma-asunnon (34,5 m²) laajentamisesta 25 m² saunaosalla. Alkuperäinen loma-asunto on tietojen perusteella valmistunut 1990-luvun alkupuolella.

Loma-asunto on alun perin rakennettu hyvin lähelle rantaa ja sen lähin osa sijaitseekin n. 10 m päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Tontti on myös hyvin jyrkkä ja loma-asunnon ollessa harjakattoinen, ei sen laajentaminen takapuolelle ole tarkoituksenmukaista. Tästä johtuen ainoa toteutuskelpoinen laajennuksen suunta olisi siis loma-asunnon sivusuuntaan. Laajentamalla sivusuunnassa loma-asunnon rantaetäisyyttä ei kuitenkaan vähennetä, vaan laajennusosa sijoittuisi lähimmillään 13,0 m päähän rannasta. Laajennuksen suunnassa on myös rantaviivassa kasvustoa, jolloin rakennuksen näkyvyys järven suuntaan ei merkittävästi muutu, vaikka sen koko kasvaa.

Sallimalla kyseinen laajennus poikettaisiin kaavan mukaisesta etäisyysvaatimuksesta, joka on tämän kokoisella rakennuksella (alle 80 m²) 30 m rantaviivasta. Kokonaisuutena laajennuksen kanssa loma-asunto olisi 60 m² kokoinen. Laajentamalla rakennusta sivusuunnassa säästyttyisiin suurilta maanmuokkauksilta ja olemassa oleva piha-alue saataisiin säilytettyä nykyisellään. Kaavan mukaista rantaetäisyyttä olisi myös lähtökohtaisesti hankala täyttää, kun kiinteistö sijoittuu rannan ja Korpulantien väliselle kapeahkolle alueelle.

Vastaavalla kaava-alueella on aiemmin vuonna 2013 myönnetty ympäristölautakunnan poikkeamislupa (17.04.2013 § 27) rantasaunan laajentamiselle 12 m². Laajennuksen jälkeen saunan koko on ollut 37 m² ja se on sijainnut 10 m päässä rantaviivasta. Vuonna 2016 on myönnetty kyseiselle rantasaunalle uusi laajennuslupa ja samalla luvalla sen muuttaminen vapaa-ajan asunnoksi, sekä samalla on muutettu vanha olemassa ollut loma-asunto talousrakennukseksi (ympäristölautakunta 16.12.2015 § 106). Tämän laajennuksen myötä kokonaisuutena on siis ollut 49 m² kokoinen loma-asunto, joka sijaitsee lähimmillään 10 m päässä rannasta.

Kokonaisuutena hankkeen suunniteltu laajennus siis poikkeaa kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä, mutta olemassa olevan loma-asunnon rantaetäisyyttä ei laajennuksella pienennetä. Kokonaisuutena laajennuksen voidaan siis katsoa olevan sellainen, että se ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Sallimalla kyseinen poikkeama taataan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu, koska vastaavan tyyppinen hanke on aiemmin käsitelty samalla kaava-alueella.

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)

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