

Lupatunnus LP-702-2026-00114
Kiinteistötunnus 702-427-1-241
Kiinteistön osoite Värkkiniementie 155

Toimenpide Poikkeamisen hakeminen
Poikkeamiset Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä.
Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia.
Asemakuvasta on puuttunut ensimmäisessä kuulemisessa maalämpökaivon paikka.
Se on päivitetty kuvaan ja pyydetty uusi kuuleminen kahdelta naapurilta, jotka asiasta huomauttivat.
Päivityksen jälkeen naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta.
Lähtökohtatiedot Hakemuksen mukaan:
Haetaan kokonaisrakennusoikeuden ylitystä 19m² asemapiirustuksen mukaan. Loma-asunnon käyttöön tarvittavat huonetilat tarvitsevat hieman ylitystä, että saadaan tarvittava määrä huoneita, sekä loma-asumiseen tarvittavat muut käyttötilat esim. vesi-wc ja kodinhoituhuone. Vastaavan kokoisia löytyy lähistöltä muiltakin tonteilta.
Kaavatilanne
Rakennuspaikka sijaitsee Värkkiniemen ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueella (RA).
Rakennuspaikka ja ympäristö:
Rakennuspaikka sijaitsee Värkkiniementielle, Joutsenselän rannalla. Rakennuspaikka rajautuu kahteen lomarakennuspaikkaan (RA) ja metsätalousalueeseen (M).
Valmistelija Santtu Markkula
Päättäjä Ympäristölautakunta
Ruoveden kunta

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää
1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-427-1-241 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 loma-asunnon rakentamisesta, jolloin ylitetään ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus 150 k-m².
Loma-asunnon (105 k-m²) myötä käytetty kerrosala olisi 169 k-m². Loma-asunnon myötä kokonaisrakennusoikeus ylittäisi 19 m² verran.
Kiinteistölle on jo aiemmin rakennettu saunarakennus 27 k-m², sekä 2 kpl talousrakennuksia 25 k-m² ja 12 k-m², eli yhteensä 64 k-m². Kiinteistölle ei siis vielä ole rakennettu varsinaista loma-asuntoa.
Nyt uutta loma-asuntoa tarkasteltaessa se toisi 105 m² lisää kerrosalaa, jolloin

kokonaisrakennusoikeuden ylitys olisi 19 m².

Kokonaisuutta tarkasteltaessa tulee huomioida, että nyt haettu loma-asunto ylittää kaavassa sallitun kerrosalan loma-asunnon osalta (100 k-m²) vain 5 m² verran. Eli loma-asunto itsessään ei ole poikkeuksellisen suuri kaavamääräyksen suhteen.

Kokonaisrakennusoikeuden ylitys koostuu käytännössä siis kiinteistölle jo aiemmin rakennetuista talousrakennuksista. Rakennusoikeuden ylityksen voidaan katsoa kokonaisylityksenä (19 m²) olevan vielä mahdollinen. Ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää rakentamista kaavamääräyksen mukaiseen rakennusoikeuteen suhteutettuna ja sallimalla ylitys hakija saisi toteutettua suunnittelemansa toiminnot ja huonetilat loma-asuntoon.

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