

Kuulutus 14.04.2025

Ympäristölautakunnan lupapäätös 10.04.2025 § 44 poikkeamislupahakemukseen:

Hakija	Kiinteistön 702-413-3-153 omistaja
Asia	Poikkeaminen kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta
Sijainti	Kiinteistö 702-413-3-153, osoitteessa Pieskansalmenhaara 24, 34600 Ruovesi
Päätös	Poikkeamislupa myönnetty

Lupapäätös 10.04.2025 § 44 on nähtävillä muutoksenhakuajan päättymiseen saakka sähköisen kuulutuksen liitteenä

(<https://ruovesi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2025350-7>).

Lupaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä rakennusvalvonnassa. Luvan asiakirjojen tarkastelua varten tulee sopia aika rakennusvalvontaan.

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Valitus aika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta. Ympäristölautakunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Tämä ilmoitus on kuulutettu 14.04. – 23.05.2025 väliseksi ajaksi Ruoveden kunnan verkkosivuille.

Ympäristölautakunta

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle Pieskansalmenhaara 24 (LP-2025-00042)

Ympäristölautakunta 10.04.2025 § 44
99/10.03.00/2025

Kiinteistö

Ruovesi

Kiinteistötunnus: 702-413-3-153

Kiinteistön pinta-ala: 3295 m²

Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä.

Poikkeamista haetaan rakennusoikeuden ylittämisestä. Ranta-
asemakaavan mukaan RA-paikan yhteenlaskettu kerrosala
rakennuspaikkaa kohden on enintään 120 m². Kaavassa mainitaan myös,
että murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan
rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään
mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosalan estämättä
käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Hakemuksen mukaan: *Ranta-asemakaavassa on hyvin poikkeuksellinen
merkintä: 1/2 "Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka
suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa
lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta
kerrosalan estämättä käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi"*

*Tulkitsemme kaavaa niin, että kokonaisrakennusoikeuden (120m2) voi
ylittää kellarikerroksessa puolella (1/2) ylemmän kerroksen alasta =
"kerrosalan estämättä". Miksi tällainen lause olisi lisätty kaavaan, koska
ilman tuota merkintää kellariin ei saisi sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja
- merkintä olisi turha. Tulkitsemme, että kaavoittaja on halunnut rinteeseen
sijoittuvaan rakennukseen kellarin, josta puolet saa käyttää kerrosalaan
laskettavaksi tilaksi ja näin mahdollistanut laadukkaalla ranta-
asemakaavalla hyvän rakennussuunnittelun jatkossa.*

*Koska ranta-asemakaavan mukaan kellariin saa sijoittaa kerrosalaan
laskettavia tiloja, haemme lupaa tehdä suuret ikkunat järven puoleiselle
seinälle, normaalia huone- ja kerroskorkeutta sekä sisäistä porrasta
varsinaisen kerroksen ja rantakaavan salliman alapuolisen kerroksen
asuintilojen välillä. Kellarimainen tila sijoittuu pääosin maanpinnan
alapuolelle.*

*Pyydämme, että lainvoimaista ranta-asemakaavaa tulkitaan
rakennushankkeeseen ryhtyvän eduksi, kuten Suomessa lakia tulkitaan.*

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden ranta-asemakaavaan loma-
asuntoalueella (RA). Kaava on tullut lainvoimaiseksi 27.07.1992.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Pieskansalmenhaarassa, Paloveden rannalla.
Rakennuspaikka rajautuu pohjois- ja eteläpuolella lomarakennuspaikkaan
(RA) ja itäpuolella M-alueeseen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Yksi naapuri jätti huomautuksen rakennuksen
sijoittelusta tontilla. Rakennus oli jo alun perin sijoitettu kaavan
mukaiselle rakennusalueelle 10 m päähän rajasta ja katetun terassin reuna

n. 5,5 m päähän rajasta. Huomautuksen jälkeen hankkeeseen ryhtyvä on kuitenkin päivittänyt suunnitelmia ja siirtänyt rakennusta 1,5 m kauemmas huomauttaneen naapurin rajasta.

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.

Vaikutusten arviointi ja päätöksen perustelut

Hakemuksessa on kyse kaavan mukaisen rakennusoikeuden 120 m² ylittämisestä 45 m² verran.

Ranta-asetakaavan merkintä ½ roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosalan estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavamääräyksellä on haluttu mahdollistaa, että osan rakennuksen kellarialasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kellariin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, vain jos se asemakaavassa erikseen sallitaan, kuten tämän kaavan osalta on määräyksissä tehty.

Kaavamääräyksen kohta "kerrosalan estämättä" voidaan katsoa olevan hieman tulkinnanvarainen kirjaus. Onko sillä haettu hakijan esittämällä tavalla, että kerrosala voidaan ylittää tällä määräyksellä lomarakennuksen osalta, vai tuleeko sen sisältyä rakennusoikeuteen rakennustarkastajan tulkinnan mukaisesti ja kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kerrosalan rajoissa.

Vaikka kaavamääräystä tulkittaisiin rakennusoikeuden ylityksenä, niin silloin ylitys olisi 45 m² ja kokonaisuutena rakennettaisiin siis 165 m².

Tämän ylityksen voitaisiin katsoa vielä olevan mahdollista, eikä ylityksen aiheuttavan merkittävää rakentamista kaavamääräyksen mukaiseen rakennusoikeuteen suhteutettuna.

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.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Santtu Markkula

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 702-413-3-153 hakemuksen mukaisesti

2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana

Asian käsittely

Kokouksessa käydyn keskustelun perusteella rakennustarkastaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen rakennusoikeudesta kiinteistölle 702-413-3-153 hakemuksen perusteella
2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana.

Päätös

Ympäristölautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Jakelu

Hakija
Huomautuksen jättäneen kiinteistön omistaja
ELY-Keskus
Rakennusvalvonta

Otteen oikeaksi todistaa

14.04.2025

Santtu Markkula
rakennustarkastaja

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 44

HALLINTOVALITUSOSOITUS, poikkeamispäätös

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, joulukuun 25 päivä 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://asiointi2.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 tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Päätös on kuulutettu Ruoveden kunnan julkisten kuulutusten ilmoitustaululle ajalle:

14.04. – 23.05.2025

Liitetään päätökseen/otteeseen