

RUOVEDEN KUNTA
Ympäristölautakunta

§ 41

PÄÄTÖS
Annettu julkipanon jälkeen

1(4)

ASIA Kaavasta poikkeaminen, käyttötarkoituksen muutos

HAKIJA **Hannu Alarautalahti**

Rakennuspaikan osoite:
Uimosentie 85, 34420 Murole

HAKEMUS

Kunta

Kylä

Ruovesi 702

Murole 408

Tila

RN:o

Pinta-ala m2

Handen ranta

4-149

5662 m2

Hakemus:

Haetaan loma-asuntopaikan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinpaikaksi.

Poikkeaminen:

Poikkeaminen rantaosayleiskaavassa osoitetusta loma-asunnon (RAO) käyttötarkoituksesta.

Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu Ruoveden rantaosayleiskaava 2017. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan kaavamääräys on RAO (pysyvään asumiseen rinnastettava loma-asuntoalue).

Rakennuksen olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa (MRL 125 §).

Rakentamistilanne

Kiinteistöllä on rakennettuna 156 m² suuruinen loma-asunto (2019) ja rantasauna 26 m². Kiinteistöllä on oma poravesikaivo ja jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella järjestelmällä.

Hakijan perustelut ja selvitykset:

Vapaa-ajan asunto on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön ja tie vapaa-ajan asunnolle on peruskorjattu mahdollistaen ympärivuotisen käytön. Valokaapeli mahdollistaa etätyöskentelyn.

Vapaa-ajan asunnolla on modernit vesi- ja viemäröintijärjestelmät. Haittoja ei ole.

Naapurit:

Naapurit 702-408-4-90, 702-408-4-49 ja 702-408-4-50 kuultu puhelimitse 27.08.2020

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta on tarkastanut hakemuksen ja myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 702-408-4-149 loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Perustelut:

Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Hakemuksessa on kyse Uimosentien varrella sijaitsevan loma-asuntokiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta vakituisen asumisen paikaksi.

Rantaosayleiskaava alueelle on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2017. Rakennuspaikan kaavamerkintä RAO (pysyvään asumiseen rinnastuva loma-asuntoalue). RAO- alueilla kunta voi myöntää suoraan rakennusluvut vain lomarakennuksen ja lomarakennuspaikkaan kuuluvien rakennusten rakentamiselle.

Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

MRL 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

MRL 171 § 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 174 § 1 momentin mukaan kunnan on perusteltava poikkeuslupapäätös siten, kuin hallintolaissa säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Hallintolain 45 § 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on mainittava sovelletut säännökset.

Erityiset syyt:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai muulle maankäytölle tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kunnanvaltuusto on antanut ohjeet 11.7.2016/ 41§ vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiskäyttöön.

Periaatteet vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään käyttöön ovat:

1. Tontin koko
2. Rakennuksen vaatimukset
3. Rakennuksen energia- ja ilmanvaihtovaatimukset
4. Rakennuksen vesi- ja jätevesihuolto
5. Tiestö
6. Muuta

Kunnanvaltuuston asettamat edellytykset loma-asunnon muuttamisesta pysyvään käyttöön täytyvät.

Rantaosayleiskaavan RAO-merkinnän mukaisesti rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m², joten kiinteistön koko täyttää kaavamääräyksen (1).

Rakennuksen tekniset ominaisuudet ja vaatimukset (MRL 117 §) käsitellään poikkeamisluvan jälkeen haettavan rakennusluvan yhteydessä (2 ja 3).

Puhdas käyttövesi tulee kiinteistöllä sijaitsevasta omasta porakaivosta. Kiinteistölle on rakennettu jätevesiasetuksen 157/2017 mukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä (4).

Kulkuyhteys kiinteistölle on ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille sekä kotihoidolle kulkukelpoisen tien varrella ja tien kunnossapito ja talviauraus on tienhoitokunnan järjestämä (5).

Kiinteistö sijaitsee n. 0,9 km etäisyydellä yleisestä tiestä, tie 3382 Muroleen kanavantie. Lähimmät vakituiset asuinkiinteistöt sijaitsevat Muroleen kanavantien vastakkaisella puolella. Kunnan järjestämä koulukuljetus kulkee Muroleen kanavantiellä. Jäminkipohjan palveluihin etäisyyttä n. 17 km ja Ruoveden kirkonkylän palveluihin n. 28 km (6).

Johtopäätökset:

4(4)

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiseksi on olemassa.

Poikkeusluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen:

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätöksen voimassaoloaika:

Poikkeuslupa on maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaan voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa haetaan Ruoveden kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös. Rakennuslupa voidaan myöntää ehdollisena ennen poikkeamisluvan lainvoimaisuutta. Tällöin rakennuslupa voi saada lainvoimaisuuden vain, mikäli poikkeamislupa tulee lainvoimaiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § 1 momentti, 171 § 1 ja 2 momentti, 174 § 1 momentti
Hallintolaki 45 § 1 momentti

PÄÄTÖS:

Ehdotus hyväksyttiin.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

MAKSUT

Hyväksytyyn taksan 9 § mukaan 448,- euroa.

JAKELU

Päätös: Hakijalle
Tiedoksi: Pirkanmaan ELY-keskus

LIITTEET

Ote rantaosayleiskaavasta
Kiinteistörekisteriote
Asemapiirros

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 07.09.2020

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin muutosta haetaan, mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, josta valitetaan alkuperäisenä tai sen oikeaksi todistettuna jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen valtakirja

Valituskirjelmän voi viedä valittaja itse tai hänen valtuuttamansa asiamies. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

(Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5)

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Puh. 029 56 42200/vaihde

Fax 029 56 42269

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi