

RUOVEDEN KUNTA
Ympäristölautakunta

§ 62

PÄÄTÖS
25.11.2020

1(5)

ASIA

Kaavasta poikkeaminen, käyttötarkoituksen muutos

HAKIJA

[REDACTED]

[REDACTED]

Rakennuspaikan osoite:

[REDACTED]

HAKEMUS

Kunta

Kylä

Ruovesi 702

Väärinmaja 428

Tila

RN:o

Pinta-ala m2

RAJAMÄKI

1-44

35 240 m2

Hakemus:

Haetaan loma-asuntoa käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinpaikaksi.

Poikkeaminen:

Poikkeaminen rantakaavassa osoitetusta loma-asunnon (RA) käyttötarkoituksesta.

Kaavoitusilanne

Alueella on vahvistettu Ruoveden rantaosayleiskaava 2016. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan kaavamääräys on RA (loma-asuntoalue).

Rakennuksen olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa (MRL 125 §). Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella määritellään MRL 135 §:ssä.

Rakentamistilanne

Kiinteistöllä on rakennettuna 134 m² suuruinen loma-asunto (2020) ja rantasauna (2016) 26 m². Kiinteistöllä on vesiosuuskunnan vesiliittymä ja jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella järjestelmällä.

Hakijan perustelut ja selvitykset:

Haemme lomarakennuksen muutosta vakituiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muutos koskee kiinteistöä rek.nro 702-428-1-44 Rajamäki, Ruovesi, Väärinmaja osoitteessa [REDACTED]. Kiinteistön omistajat [REDACTED]

Kiinteistöllä sijaitsee kaksi rakennusta, vuonna 2016 lopputarkastettu saunarakennus (27 m²) ja 2020 lopputarkastettu päärakennus (134 m²). Rakennusten kerrosala on yhteensä 161 m². Rakennukset ovat hirsirakenteisia ympärivuotiseen asumiseen rakennettuja. Määräalan pinta-ala on 3,524 ha.

Saunarakennus on Ollikaisen Hirsirakenteen valmistama ja päärakennus on Mammutihirren talopakettitoimitus. Modernin päärakennuksen ulkoseinät ovat 270 x 220 hirrestä. Lämmitysmuoto on maalämpö ja koneellinen ilmastointi lämmön talteenotolla. Kummassakin rakennuksessa on varaava takka. Kiinteistössä on tv-antenni ja internetliittymä. Pihapiiri on valaistu. Hakemuksen liitteinä päärakennuksen energialaskelma (15-94-R/16.7.2015), jonka mukaan rakennus täyttää vaatimukset kokovuotiseen käyttöön. Liitteinä myös päärakennuksen lvi-suunnitelma.

Rakennuksen vesihuolto täyttää terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset. Kiinteistö on liitetty kunnan vesiliittymään (Väärinmajan vesiosuuskunta). Kiinteistöllä on oma jätevesihuolto erillisen suunnitelman mukaan toteutettuna vuonna 2015. Rakennusten jätevedet ohjataan Jita Kombi yhdistettyyn sako- ja umpisäiliöön. Umpisäiliö on 5 000 l, harmaat vedet ohjataan kahden sakokaivon kautta Jita-imeytyskenttään. Ruoveden kunnalla on kiinteistön jätevesisuunnitelma asemapiirustuksineen. Säiliöt tyhjenetään 1-2 kertaa vuodessa. Säiliölle johtaa tie, joten loka-auto pääsee tyhjentämään säiliöt ongelmitta. Kiinteitä kotitalousjätteitä varten kiinteistön lähetyvillä Hanhontiellä sekä Väärinmajantiellä on Pirkanmaan Jätehuollon aluejätepisteet.

Rakennukset sijaitsevat ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille kulkukelpoisen tien varrella. [REDACTED] tien talviaurauksesta ja kunnossapidosta vastaa tieosuuskunta. [REDACTED] tieltä tontille johtava tie aurataan talvisin rakennuksen pihaan asti. Kiinteistön osoitenumero on merkitty erillisellä numerokyltillä tieliittymissä. Rakennuksen postilaatikko sijaitsee [REDACTED] tien varrella. [REDACTED] tiellä on useita vakituisen asumisen rakennuksia. [REDACTED] ja lähes sen viereisillä tonteilla on vakituista asutusta muun muassa osoitteissa [REDACTED] tie 44, 105, 185. Rakennukset ovat [REDACTED] hallinnassa ja käytössä. Naapureita (Pikku-Saukko 702-428-1-27, Saukko 702-428-1-36) on kuultu ja heillä ei ole huomauttamista hankkeesta.

Naapurit:

Naapureilla 702-428-1-27 ja 702-428-1-36 ei ole huomauttamista hankkeesta.

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta on tarkastanut hakemuksen ja myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 702-428-1-44 loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Perustelut:

Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

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

Rantaosayleiskaava alueelle on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2015. Rakennuspaikan kaavamerkintä RA loma-asuntoalue.

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 muita 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.

Eriyiset syyt:

4(5)

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.

Kiinteistö on riittävän suuri pysyvän asumisen rakennuspaikaksi. Alue on haja-asutusalueetta, ja rakennuspaikan koko on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen (1).

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

Puhdas käyttövesi tulee vesiosuuskunnan vesiliittymästä. Kiinteistölle on rakennettu jätevesiasetuksen 209/2011 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. 2 km etäisyydellä yleisestä tiestä, Hanhontie. Alueella sijaitsevat lähimmät vakituiset asuinkiinteistöt sijaitsevat Pääskynniementien varrella. Kunnan järjestämä koulukuljetus kulkee Hanhontiellä. Ruoveden kirkonkylän palveluihin n. 20 km.

Johtopäätökset:

5(5)

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle 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 julkipanon 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:

MUUTOKSENHAKU

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

MAKSUT

Hyväksytyn taksan 9 § mukaan 448,- euroa.

JAKELU

Päätös: Hakijalle
Tiedoksi: Pirkanmaan ELY

LIITTEET

Ote rantaosayleiskaavasta
Kiinteistörekisteriote
Asemapiirros

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 25.11.2020

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