

Poikkeamishakemus / 700-463-30-26 K120-T1

Kh 11.05.2026
123/10.03.99.02/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Niko Maurinen
Puh. 044 4491 256
niko.maurinen@ruokolahti.fi

Hakija anoo lupaa poiketa asemakaavaan merkitystä rakennusala-alueesta rakentaakseen alle 30 k-m² kokoisen pihasaunan. Saunarakennus sijoitettaisiin lähelle tontin etelänurkkaa, mutta kuitenkin huomioiden vähimmäisetäisyydet rajasta.

Karttaliitteen mukaisella rakennuspaikalla on omakotitalo sekä autotalli, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 178 k-m². Kiinteistöllä on rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m².

Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän asemakaavan Vennonmäen alueella korttelissa 120. Rakennuspaikan pinta-ala on 2354 m².

Hakija on kuullut hakemuksesta naapurikiinteistön eikä heillä ollut huomautettavaa hakemuksen takia.

Hakija on perustellut seuraavasti:

- Pihasauna esitetään sijoitettavaksi asemakaavassa esitetyn rakennusala-alueelle, koska kiinteistön maasto on voimakkaasti mäkinen ja rakentamisen kannalta haastava.
- Rakennusala-alueen rakentaminen edellyttäisi merkittäviä maansiirtotöitä, raskaita perustamisratkaisuja sekä maaston huomattavaa muokkaamista.
- Rakennusala-alueella maasto on tasaisempaa, mikä mahdollistaa kevyemmät ja kustannustehokkaammat rakennustekniset ratkaisut ilman laajoja maaston muutoksia. Tämä vähentää myös rakentamisen ympäristövaikutuksia sekä säilyttää alueen luonnonmukaisen maiseman.
- Lisäksi saunarakennus ei mahdu sijoitettavaksi olemassa olevan asuinrakennuksen ja rakennusala-alueen rajan väliselle alueelle käytävissä olevan tilan rajallisuuden vuoksi. Kaava-alueen sisäpuolelle sijoittaminen johtaisi näin ollen epäkäytännölliseen ja ahtaaseen ratkaisuun, eikä mahdollistaisi riittäviä suojaetäisyyksiä rakennusten välillä, mikä heikentäisi paloturvallisuutta.
- Suunnittelusta rakennuksesta ei aiheudu haittaa naapureille. Rakennus sijoittuu siten, että lähin naapuriraja rajoittuu kunnan omistamaan lähivirkistysalueeseen, eikä välittömässä läheisyydessä ole yksityisiä naapureita. Tämän vuoksi rakentaminen ei vaikuta haitallisesti asumisviihtyvyyteen, näkymiin tai yksityisyyteen. Rakennus jää metsän ja pihanmuotojen vuoksi piiloon sekä lähi- että vastarannan naapureilta.
- Sijoittelu on lisäksi linjassa alueella jo olemassa olevan naapurirakennuksen kanssa, mikä osoittaa ratkaisun olevan alueen rakentamistapaan soveltuva.
- Edellä mainituin perustein esitetty sijoitus on kokonaisuutena teknisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta tarkoituksenmukainen.

Rakennustarkastajan selvitys:

- Kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä riittävästi.

- Pihasaunan rakentaminen asemakaavaan merkityn rakennusalan sisäpuolelle osittain tai kokonaan vaatisi rakennuksen kokoon nähden huomattavia perustustöitä ja maanmuokkausta maanpinnan kaltevuuden takia, jolloin pihan luonnonmukaisuus muuttuisi.
- Kiinteistön etelänurkka on tasainen ja pihasaunan rakentamiseen soveltuva.
- Kiinteistöllä ei ole yksityisiä rajanaapureita länsi- ja eteläpuolella sekä rajoittuu lähivirkistysalueeseen.
- Jätevesien käsittelyn vaatimukset on selvitetty ympäristöviranomaiselta ja hakija on näistä vaatimuksista tietoinen.

Kaavoittajan lausunto:

- Poikkeamista haetaan Ruokolahden kunnanvaltuuston vuonna 2006 hyväksymästä Kirkonkylän ja Salosaaren asemakaavasta. Kaavassa rakennuspaikka varattu erillispientalojen rakennusalueeksi (AO).
- Poikkeaminen ei vaikeuta kaavan toteuttamista.

Poikkeaminen ei tässä tapauksessa aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistön käyttö on asemakaavan mukaista.

RakL 57 §:n 1. mom. mukaisen poikkeamisen myöntää kunta (Ruokolahdella kunnanhallitus).

Esittelijä

Kunnanjohtaja Bergman Jukka-Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan asemakaavan määräyksistä RakL:n 57 § 1 mom. mukaan uuden rakennuksen sijoittamiselle kiinteistöllä.

Rakennusosalasta poikkeaminen hyväksytään alle 25 k-m2 pihasaunan osalta, poikkeamishakemuksen mukaisesti Kirkonkylän asemakaavan alueella sijaitsevalle hakijan omistamalle kiinteistölle K120-T1 Ruokolahden kunnassa.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman, jona aikana hanke tulee toteuttaa.

Poikkeamispäätöksestä peritään Ruokolahden rakennusvalvontataksan mukainen maksu 410 euroa

Päätös