

## Poikkeamispäätös tilalle 562-431-2-37

Ympäristölautakunta 14.03.2023 § 29  
146/10.03.00.01/2023

Valmistelija Kaava-suunnittelija Tea Jylhä

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Määräala tilasta Koivula 562-431-2-37, määräalan pinta-ala noin 5000 m<sup>2</sup> (tila 5,4 ha)

### Rakennushanke:

Asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen laajentaminen.

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Rakennetaan loma-asuntokäytössä olevaan entiseen omakotitaloon laajennus. Rakennetaan olemassa olevaan talousrakennukseen laajennus. Korjataan olemassa olevaa navettarakennusta ja tehdään joitakin julkisivumuutoksia (ovet). Porataan lämpökaivo / asennetaan lämmönkeruuputkisto maahan. Rakennetaan kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen 25 §:n määräyksestä rakennettavasta kerrosalan enimmäismäärästä. Kyseinen enimmäismäärä 300 m<sup>2</sup> ylittyy jo olemassa olevien rakennusten vuoksi, koska kyseessä on entinen maatilan talouskeskus.

Perustelut:

-paikkaa käytetään perheen lomanviettopaikkana (päärakennus) ja harrastustilana (navettarakennus)

-paikka on perintötila

-paikka halutaan säilyttää käyttökelpoisena, jonka vuoksi rakennuksia ja järjestelmiä modernisoimalla (laajennus, lämmitys, vesijohto ja viemärointi) tämä onnistuu paremmin."

### Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

### Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta.

### Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan asuin- sekä talousrakennuksen laajentamiseen. Rakennuspaikalla on asuinrakennus (87 k-m<sup>2</sup>), entinen navettarakennus (215 k-m<sup>2</sup>), talousrakennus (48,5 k-m<sup>2</sup>) sekä pihasauna (16 k-m<sup>2</sup>), joten rakennusoikeutta on käytetty 367 k-m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan asuinrakennusta on tarkoitus laajentaa yhteensä 118,5 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusta 48,5 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala olisi siis laajennuksen jälkeen 205,5 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 97 k-m<sup>2</sup>, jolloin koko rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus olisi 534 k-m<sup>2</sup>.

Jos jätetään huomiotta navettarakennuksen kerrosala, rakennuspaikan käytetty kerrosala on vain 152 k-m<sup>2</sup> ja laajennuksen jälkeen 319 k-m<sup>2</sup>.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi AO-1. Kiinteistöllä olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 6700 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 300 m<sup>2</sup>. Tilalla on myös erillisen saunan rakennuspaikka Taipaleenjoen varressa.

Rantaosayleiskaavaa laatiessa ei ole tullut ilmi, että rakennuspaikan olemassa oleva rakennuskanta on jo käyttänyt kaiken kaavan mukaisen rakennusoikeuden. Jos rantaosayleiskaavassa olisi merkittävä rakennuspaikka maatilojen talouskeskusten alueeksi olemassa olevan rakennuskannan perusteella, rakennuspaikan rakennusoikeus olisi määräytynyt rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan ja ollut 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli noin 670 k-m<sup>2</sup>.

Haapamäen rata on noin 100 m päässä rakennuspaikasta. Oriveden taajama-alueelle tehdyn meluselvityksen perusteella rata ei ole merkittävä melun lähde enää yli 50 metrin etäisyydellä radasta. Myöskään tärinän osalta noin 100 m etäisyydellä radasta ei oleteta olevan erityistä huomioitavaa.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita: Lyytikälän-Hirsilän kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei 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 aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen asuin- sekä talousrakennuksen laajentamiseksi.

Perustelut

Ottaen huomioon rakennuspaikan olemassa oleva rakennuskanta sekä rakennuspaikan vanha käyttötarkoitus poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennusten laajennukset tehdään olemassa olevalla rakennuspaikalla, joten poikkeamisella ei ole haitallista vaikutusta maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Tea Jylhä oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----