

Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-31

Ympäristölautakunta 23.04.2024 § 40
203/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Vuorenpää 562-410-1-31, rakennuspaikan pinta-ala noin 7 200 m², kiinteistön kokonaispinta-ala noin 84 600 m².

Rakennushanke:

Saunarakennuksen (30 k-m² + 15 m² terassi), talousrakennuksen (50 k-m²) ja varastokatoksen rakentaminen (15 m²).

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan:

"Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1976 rakennettu hirsirakenteinen 82 k-m² loma-asunto. Rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavaksi 30 k-m² saunarakennus ja 50 k-m² talousrakennus sekä puuliiteri, joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.

Nykyistä hirsirakenteista loma-asuntoa ei ole mahdollista rakennusteknisesti ja arkkitehtonisesti laajentaa halutulla tavalla. Saunarakennuksen rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa peseytymiseen ja vaatehuoltoon suunnitellut märkätilat, joissa on huomioitu ikääntymisen tuomat liikuntarajoitteet.

Talousrakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan käyttötarvetta lisää metsätalouden harjoittaminen. Toivomuksena on, että loma-asunnon sekä maa- ja metsätalouden tilat voivat sijaita samassa rakennuksessa. Vuorenpää-tila on lohkottu Korrin kantatilasta.

Sauna- ja talousrakennus sekä puuliiteri ovat suunniteltu järvimaisemaan sulautuviksi, kaavan hengen mukaisiksi. Maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Rakennusten sijainti on kaavan mukainen. Saunarakennuksen sijainnissa on huomioitu kaavassa esitetystä 10 metristä poiketen kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetty 15 metrin vähimmäisetäisyys rantaviivaan."

Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia hakijan pyynnöstä. Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen.

Jätetyn huomautuksen mukaan saunarakennuksen sijainti rajoittaa ratkaisevasti naapurikiinteistön rakentamista ja saunarakennukselle ehdotetaan toista sijaintia. Huomautuksen jättäjä vaatii, että mikäli saunarakennus sijoitetaan suunnitellulle rakennuspaikalle, määrätään saunan ja naapurikiinteistön väliin jäävää puustoa säilytettäväksi.

Lisäksi huomautuksen mukaan hakija on aloittanut vesi- ja viemäryöt rakennuspaikalla ennen varsinaista poikkeamis- tai rakennuslupamenettelyä ja naapurien kuulemista.

Poikkeamisluvan hakija on jättänyt vastineen huomautukselle. Vastineessa todetaan, että hakija on harkinnut naapurin ehdotusta saunarakennuksen sijoittamiseksi loma-asunnon pohjoispuolelle. Hakijan mukaan pohjoispuolella kallio on hyvin lähellä maanpintaa ja hakemuksessa esitetyllä paikalla rantasaunan salaoja-, sähkö-, puhdasvesi-, viemäri- sekä jätevesiliitännät ovat toteutettavissa helpommin kuin pintakallioalueella.

Vaativuudesta puuston säilyttämisestä hakija näkee kohtuulliseksi ja ehdottaa, että ”*rajan tuntumaan jätetään molemmin puolin rajaa kaikki mahdollinen kasvava puusto*”.

Vastineessa lisäksi todetaan, että ”*tilalla ei ole aloitettu rantasaunan rakentamiseen liittyviä vesi, viemäri ja sähkötyitä. Nykyisen loma-asunnon salaojituksen peruskorjauksen yhteydessä kesällä 2022 lomakiinteistöllä tehtiin varaus salaoja, sähkö- ja vesiliitännöihin mahdollista rantasaunarakennusta varten muiden loma-asunnon pihassa suoritettujen maanrakennustöiden yhteydessä.*”

Hakija on myös muokannut huomautuksen huomioiden suunnitelmien asemapiirrosta muun muassa sisältämään merkinnän säästettävästä puustosta.

Naapurin huomautus ja hakijan vastine päätöksen liitteenä kokoukseen osallistuville.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Hankkeessa poiketaan *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-asemakaavan mukaisista kerrosaloista loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikoille.

Suunnitteilla olevien uudisrakennusten rakennusoikeuteen laskettava kerrosala ylittyy saunarakennuksen osalta 10 k-m² ja talousrakennuksen osalta 30 k-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittyy 42 k-m². Varastokatoksesta ei muodostu rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Korrin rannalla, Solttilantien varrella. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka kuuluu *Maaseutualueeseen* sekä rakennuspaikan itäisimmän kulman voidaan tulkita kuuluvan pieneltä osuudelta *Arvokkaan geologisen muodostuman kallioalueeseen (ge2)*. Merkintään ge2 sisältyy suunnittelu ja suojelumääräyksiä. Poikkeamisluvan hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät sijoitu ge2 merkinnän alaisille alueille. Maakuntakaavan määräykset eivät vaikuta merkittävästi hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Myös Oriveden strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikan itäisimmän kulman voidaan tulkita sijaitsevan *Arvokkaat geologiset muodostumat* -merkinnän läheisyydessä, joka mukaillee maakuntakaavan merkintää. Poikkeamisluvan hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät kuitenkaan sijaitse merkinnän alaisilla alueilla. Oriveden strategisen yleiskaavan

määräykset eivät merkittävästi vaikuta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Rakennuspaikka sisältyy *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-
asemakaavan alueelle, jossa se on merkitty loma-asuntojen
korttelialueeksi (RA). RA-merkinnän mukaan *"Rakennuspaikalle saa
rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden
saunarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa
olla enintään 120 k-m². Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa
olla enintään 20 k-m², saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle
kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja
saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m²
talousrakennuksia."*

Rakennuspaikka rajautuu *loma-asuntojen korttelialueen (RA)* muihin
rakennuspaikkoihin sekä *Metsätalousalueeseen (M-1)*, jolla on *erityisiä
biologisia, maisemallisia ja geologisia arvoja*. Merkinnän mukaan
*"Metsänhoidossa ja muissa alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee
kiinnittää erityistä huomiota alueen luonnonarvojen säilymiseen."*

Poikkeamisluvan mukaiset rakennusoikeuden ylitykset nähdään
kohtuulliseksi, huomioiden niiden parantavan loma-asunnon
varustelutasoa sekä edesauttavan ympäröivien alueiden käyttöä ranta-
asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöstä 562-410-1-31 osa sijoittuu ranta-
asemakaavan mukaiselle metsätalousalueelle. Talousrakennuksen
hyödyntäminen maa- ja metsätalouden käyttöön edesauttaa kaavan
mukaisten alueiden käyttötarkoitusten toteutumista.

Suunnitelmassa esitetyt rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalla jo
olemassa olevien kulkuyhteyksien välittömään läheisyyteen. Hakemuksen
mukaisen uudisrakentaminen ei merkittävästi heikennä alueen luonto- tai
maisema-arvoja.

Naapurikiinteistön huomautuksessa viitataan ympäristölautakunnan
myöntämään poikkeamislupa (Ympäristölautakunta 28.5.2013 § 73) 110
k-m² suuruisen omakotitalon sekä 22 k-m² suuruisen saunarakennuksen
rakentamiseen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi myöhemmin
päättöksen (päättösnúmero 14/0109/2), perusteluina muun muassa, ettei
ranta-asemakaava mahdollista pysyvään asumiseen tarkoitettujen
asuinrakennusten rakentamista.

Naapurin huomautuksen mukaan hakemuksen mukainen saunarakennus
heikentää huomattavasti naapurikiinteistön rakentamisen mahdollisuuksia
verrattaessa poikkeamisluvan (Ympäristölautakunta 28.5.2013 § 73)
mukaisiin suunnitelmiin. Perusteita tälle ei kuitenkaan havaittu, sillä nyt
käsittelyssä olevan lupahakemuksen mukaiset rakennukset sijaitsevat
vähintään 12 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta ja noin 15
metrin etäisyydellä huomautuksessa viitatuissa suunnitelmissa esitettyihin
rakennuksiin. Lisäksi kyseinen ympäristölautakunnan lupapäätös on
kumottu hallinto-oikeudessa, joten sitä ei myöskään voida ottaa huomioon
asian käsittelyssä.

Alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan haetulle
rakennuspaikalle olisi mahdollista rakentaa enintään 20 k-m² erillinen
saunarakennus ranta-asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin
vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Näin ollen hakemuksen
asemapiirroksen mukaiselle rantasaunan rakennuspaikalle olisi
mahdollista rakentaa kyseisen kokoinen 20 k-m² rantasauna ilman
poikkeamislupaa ranta-asemakaavasta. Hieman suuremman

saunarakennuksen toteuttaminen samaiselle sijainnille ei olennaisesti muuta alueen ja rakennuspaikan käyttöä suhteessa voimassa olevassa ranta-asetuksessa suunniteltuun alueen käytön ratkaisuun. Lupahakemuksen asemapiirroksen mukainen suunniteltu etäisyys rantaviivaan on 15 metriä, joten se on suurempi kuin ranta-asetuksen hieman pienemmän saunarakennuksen mahdollistavan kaavamääräyksen 10 metrin etäisyysvaatimus rannasta. Myöskään naapurikiinteistön rakentamiseen ei kohdistu vaikutuksia siitä, että kyseiselle saunan rakennuspaikalle rakennetaan hieman ranta-asetuksen mukaista suurempi saunarakennus saunan rakennusoikeuden ylityksen ollessa kokonaisuuden kannalta vähäinen. Asemapiirroksen mukaan rakennettavasta saunarakennuksesta on etäisyyttä naapurin rajaan 12,5 m, joten rakennushankkeella ei ole vaikutuksia naapurikiinteistön rakentamismahdollisuuksiin.

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.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL § 171 kaltaisiin vaikutuksiin, jotka olisivat esteenä poikkeamisluvan myöntämiseen.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote ranta-asetuksesta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen saunarakennuksen (30 k-m² + 15 m² terassi), talousrakennuksen (50 k-m²) ja varastokatoksen rakentamiselle seuraavalla ehdolla: - rakennuspaikan eteläisen naapurikiinteistöön rajautuvan kiinteistönrajan läheisyydessä tulee säilyttää puustoa asemapiirroksen kaltaisesti mahdollisuuksien mukaan.

Perustelut

Poikkeamisluvan mukaiset rakennusoikeuden ylitykset on arvioitu kohtuullisiksi. Rakennusoikeuden ylitykset mahdollistavat rakennuspaikan paremman käytettävyyden. Hanke edistää alueiden käyttöä ranta-asetuksen mukaisesti. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

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

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä muistutuksen tekijälle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
