

## Poikkeamispäätös tilalle 562-419-7-7

Ympäristölautakunta 01.10.2024 § 83  
427/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar, tekninen avustaja Essi Höysniemi

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Tila Rantala 562-419-7-7, tilan pinta-ala on 1037 m<sup>2</sup>

#### Rakennushanke:

Asuinrakennuksen rakentaminen (80 k-m<sup>2</sup>) ja vanhan huonokuntoisen asuinrakennuksen purkaminen (51 k-m<sup>2</sup>)

#### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

*"Poikkeusta haetaan uuden asuinrakennuksen rakentamiselle vanhan purettavan huonokuntoisen talon tilalle. Uusi asuinrakennus liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkoston.*

*Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden rantaosayleiskaavan mukaisella AO-alueella. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle eikä alueen käytön muullekaan järjestämiselle.*

*Poikkeaminen ei myöskään asetetuin ehdoin vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

*Haetaan poikkeusta maksimista 73 m<sup>2</sup>:n kerrosalan ylittämisestä. Haettava rakennusoikeus rakennuspaikalle on 118 m<sup>2</sup>."*

#### Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut osaa naapurimaanomistajista hakijan pyynnöstä. Hakija on itse kuullut ja saanut suostumuksen hankkeelle rakennuspaikan länsipuolisen alueen omistavalta naapurikiinteistön 562-419-7-58 omistajalta. Suostumus sisältää luvan rakentaa asuinrakennuksen lähimmillään 2 metrin etäisyydelle kiinteistön 562-419-7-58 rajasta.

Osana naapurimaanomistajien kuulemista pyydettiin lausuntoa Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (L-vastuualue). Lausunnossa ilmeni seikkoja, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunnossa veloitetaan hankkeeseen ryhtyviä huomioimaan mm. lakisääteiset rakennuksen vähimmäisetäisyydet maantien keskilinjaan, maantien suoja- ja näkemäalueen vaikutus hankkeeseen sekä rakennuspaikan liittynän toteutukseen ja tarpeellisten lupien hakemiseen. Lausunnon huomioiminen on ehtona poikkeamisluvan myöntämiselle.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen (L-vastuualue) lausunto on liitteenä. Naapurin suostumus on liitteenä kokoukseen osallistuville.

#### Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Hankkeessa poiketaan Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 25.1.2023) mukaisesta rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta.

#### **Lähtökohdat:**

Rakennuspaikka sijaitsee Pitkjärven kyläalueella, Längelmäveden rannalla. Alueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkosto. Rakennuspaikka sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien välittömässä läheisyydessä.

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen (enintään 80 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen ja siten enimmäiskerrosalan ylitykseen rakennuspaikalla. Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikalla on purettava asuinrakennus (51 k-m<sup>2</sup>), sauna (14 k-m<sup>2</sup>) ja varasto (24 k-m<sup>2</sup>). Vanhan asuinrakennuksen purkamisen ja uuden asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen toteutunut kokonaiskerrosala rakennuspaikalla olisi 118 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistön rakennusten laajuudet ja purettavan rakennuksen kunto on tarkistettu maastokäynnillä kohteelle. Maastokäynnin suoritti kaavasuunnittelija Dennis Somelar. Asemapiirroksessa esitettyjen rakennuksen lisäksi rakennuspaikalla sijaitsee rakennelmia. Purettavaksi esitetyn rakennuksen kunto on ulkopuolisen tarkastelun perusteella huono, ja aikomus sen purkamisesta arvioidaan perustelluksi. Maastokäynnillä ei havaittu purettavaksi esitetystä rakennuksesta sellaisia arvoja, jotka olisivat esteenä sen purkamiselle.

#### Kaavatilanne:

##### **Maakuntakaava**

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on *maaseutualue* ja *Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue: Pitkjärven - Päilahden kulttuurimaisema (Mam)*.

*Maaseutualue*-merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. *Maaseutualue*-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan, alueella voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

*Mam*-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. *Mam*-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa (ollut nähtävillä kesällä 2022) tai kaavan viranomaisehdotuksessa (ollut lausuttavana viranomaisilla keväällä 2024) alueelle tai alueen kaavamerkintöihin ei ole esitetty sellaisia muutoksia, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

##### **Oriveden strateginen yleiskaava**

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023) alue on merkitty *Maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet)* sekä *Kylähelmeksi PP: Päilahti-Pitkjärvi kylänauha (Kylähelmet PP)*. Strategisessa yleiskaavassa ei anneta Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet -merkinnän alaisille alueille velvoittavia suunnittelu- tai kehittämismääräyksiä. Oriveden strategisen yleiskaavan yleismääräyksiensä mukaan on kuitenkin mm.

*yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet).*

*Kylähelmet PP* -merkinnällä on osoitettu kylät, joiden kehittämistä ohjataan rantojen yleiskaavalla. Kylähelmien vetovoimatekijöiksi on tunnistettu maaseutumainen asuminen ja miljö, vesistöjen läheisyys, yhteisöllisyys sekä mahdollisuudet matkailuelinkeinojen ja virkistyksen kehittämiseen maa- ja metsätalouden rinnalla. Nämä tekijät tulee huomioida kylähelmien maankäytön suunnittelussa. Määräys on oikeusvaikutteinen kehittämismääräys.

### **Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023)**

Oriveden rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu *erillispientalojen alueeksi* (AO). AO-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen ja alueelle saadaan muodostaa omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka on toteutunut ennen kaavan laatimista.

Rantaosayleiskaavan yleismääräykset ohjaavat rakennuspaikan rakentamista mm. seuraavilla määräyksillä:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista sekä sauna- ja talousrakennuksia.
- Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>.
- Rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuun ottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m<sup>2</sup>.
- Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavassa *maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (Ma)*, *Loma-asuntojen alueeseen (RA)* sekä *Erillispientalojen alueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)*. Rakennuspaikan läheisyydessä on myös *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita (SR)*, kuten Sepän pirtti (rantaosayleiskaavan selostuksen kohdenro. R 4.15), entinen puhelinyhtiön talo (rantaosayleiskaavan selostuksen kohdenro. R 4.27) sekä entinen kauppa (rantaosayleiskaavan selostuksen kohdenro. R 4.26).

### Rantaosayleiskaavasta poikkeamisen edellytykset

Hakemuksen alaisella kiinteistöllä rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti rantaosayleiskaavan mukaan. AO-rakennuspaikan koko tulkitaan hakemuksen mukaisessa hankkeessa kiinteistön rajojen mukaiseksi. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on täten 7 % kiinteistön kokonaisalasta, eli yhteensä 73 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan olemassa olevat rakennukset ovat jo käyttäneet kaiken kaavan mukaisen rakennusoikeuden, ollen yhteensä 89 m<sup>2</sup> (ylittää enimmäiskerrosalan jo nykyisellään 16 m<sup>2</sup>:llä). Maastokäynnillä tehdyn havainnon mukaan rakennukset on toteutettu ennen rantaosayleiskaavan voimaan tuloa. Poikkeamishakemuksessa haetaan rakennusoikeuden ylitystä 45 k-m<sup>2</sup>:llä, joka on 29 k-m<sup>2</sup> enemmän verrattuna rakennuspaikan nykyiseen toteutuneeseen kerrosalaan.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan rakennuspaikan rakennusoikeuden tai rakennusten rantaetäisyyksien poiketessa kaavan

määräyksistä, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä. Hakemuksen mukainen rakennusalueen raja on osittain samalla alueella, jolla sijaitsee suunnitelmien mukaan purettava rakennus. Hakemuksen mukainen uudisrakentaminen ei kuitenkaan välttämättä sijoitu tälle osittain olemassa olevan, purettavaksi suunnitellun rakennuksen alueelle. Tästä syystä ei poikkeamislupaa käsitellä kyseisen yleismääräyksen kuvailemana tapauksena. Hakemuksen mukainen rakennusalueen etäisyys rantaviivaan täyttää rantaosayleiskaavan määräykset asuinrakennuksen sijainnille, kun asuinrakennus on enintään 80 kerrosneliometriä.

Haettu kerrosalan ylitys arvioidaan kohtuulliseksi, sillä suunniteltu asuinrakennus (80 k-m<sup>2</sup>) on alaltaan huomattavasti pienempi kuin Suomen erillispientalossa sijaitsevan asuinhuoneiston keskikoko. Erillispientalohuoneistojen keskimääräinen keskikoko Suomessa on noin 113 m<sup>2</sup> (Tilastokeskus 2021).

Rakennusoikeuden lisääminen rakennuspaikalla ei vaikeuta huomattavasti rakennuspaikalla jätevesien käsittelyn ja käyttöveden järjestämistä, sillä näiltä osin liitytään kunnalliseen verkostoon. Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan yleiskaavan voimaantulon jälkeen muodostettavan uuden RA-, RA-1-, AO- ja AO-1- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m<sup>2</sup>. Tällaisen rakennuspaikan edellytyksinä on mm. rakennuksen liittäminen yleiseen viemäriverkkoon. Hakemuksen alaisen rakennuspaikan kiinteistö on ollut muodostettuna ja rakennettuna jo ennen yleiskaavan voimaantuloa. Rakennuspaikka on noin 1 000 m<sup>2</sup> pienempi kuin osayleiskaavassa mainitut uudet muodostettavat rakennuspaikat. Rantaosayleiskaavan yleismääräys rakennusoikeuden muodostumisesta mahdollistaa kohtuullisen rakennusoikeuden 2 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalla, mutta ei huomioi tarpeeksi hakemuksen alaisen rakennuspaikan erityispiirteitä, kuten kokoa ja kunnallistekniikan läheisyyttä, ja asettaa rakennusoikeuden tarpeettoman alhaiseksi.

Rakennusoikeuden kasvaminen 29 m<sup>2</sup>:llä nykyisestä voidaan katsoa maltilliseksi ottaen huomioon, että vanha asuinrakennus puretaan ja rakennushanke sijaitsee olemassa olevalla rakennuspaikalla tiiviisti rakennetulla kyläalueella. Uudisrakennus ei ole merkittävästi vanhaa asuinrakennusta suurempi ja rakennusmassaltaan sopeutuu ympäröivän rakennuskannan kokoon.

Hakemuksen käsittelyssä ei ole ilmennyt muinaisjäännöksiä rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä tai sellaisia luontoarvoja, jotka pitäisi erityistoimin huomioida hankkeessa.

Rakennusoikeuden kasvu rakennuspaikalla ei vaikeuta Maakuntakaavan 2040, Oriveden strategisen rantaosayleiskaavan ja Oriveden rantaosayleiskaavan toteutumista. Uudisrakentaminen ei vähennä alueella avoimia maisemia, sillä se sijoittuu peltoaukioiden reunaan, olemassa olevien rakennusten läheisyyteen. Hankkeen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu myös maastokäynnillä kohteeseen, jolla todettiin uudisrakentamisen maisemallisten vaikutusten ympäristöön olevan vähäisiä. Hakemuksen mukainen hanke mukailee Maakuntakaavan 2040 *Mam*-merkinnän suunnittelumääräystä.

Mahdollistamalla uuden asuinrakennuksen rakentamisen tuetaan *Päilahti-Pitkäjärvi kylänauhan* elinvoimaisuutta ja maaseutumaista asumista Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisesti.

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, kun hankkeessa noudatetaan tämän päätöksen lupaehtoja, joissa on huomioitu mm. Ely-keskuksen L-vastuualueen lausunto. Näin ollen poikkeamiseen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista estettä.

Esityslistan liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote rantaosayleiskaavasta sekä Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen (L-vastuualue) lausunto.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen asuinrakennuksen rakentamiselle (enintään 80 k-m<sup>2</sup>) ja Oriveden rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen seuraavin ehdoin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rakennusluvan yhteydessä on haettava lupa myös olemassa olevan asuinrakennuksen purkamiseksi.</li><li>- Hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen (L-vastuualue) lausuntoa.</li><li>- Uudisrakentamisen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Oriveden rantaosayleiskaavan yleismääräykseen "Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia."</li></ul>

#### Perustelut

Ottaen huomioon rakennuspaikan olevan olemassa oleva jo rakentunut rakennuspaikka ja sen sijainti tiiviisti asutulla kyläalueella, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuksen purku ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen 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 julkisanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle ja poikkeamisluvan hakijalle.

Sovelletut oikeusohjeet:  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Nuorisovaltuuston varaedustaja Paavo Pesonen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 17:35–17:39 väliseksi ajaksi.

-----