

## Poikkeamispäätös tilalle 562-460-1-159 ja 562-460-1-8

Ympäristölautakunta 05.11.2024 § 93  
500/10.03.00.01/2024

Valmistelija Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Rakennuspaikka muodostuu tiloista Suvela 562-460-1-159 ja Suvela II 562-460-1-8. Tilojen yhteispinta-ala on 3 207 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Loma-asunnon laajennus ja muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Loma-asunto halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Rakennuspaikalle on rakenteilla lomarakennuksen laajennus niin, että lomarakennuksen kokonaisala on laajennuksen jälkeen noin 172 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 180 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on noin 225 k-m<sup>2</sup>.

Laajennuksen valmistuttua on rakennuspaikan rakennusoikeudesta käytetty yhteensä noin 192 k-m<sup>2</sup> (Lomarakennus 172 k-m<sup>2</sup> + sauna 10 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>).

### 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 käyttötarkoituksesta. Poikkeamista haetaan loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

### Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Säkkiänselän rannalla ja sinne on tieyhteys Kaivannonsalmentien kautta. Alueella ei ole kaupungin vesijohto- tai viemäriverkostoa.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty maaseutualueeksi sekä Längelmäen kulttuurimaisema-alueeksi, joka on maakunnallisesti arvokas maisema-alue. *Maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskee suunnittelumääräys: "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."*

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan *Elonkirjo ja energia* -kaavaluonnos on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2023. Vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotus on ollut viranomaisilla lausuttavana keväällä 2024. Kaavaehdotuksen on vaihemaakuntakaavan verkkosivujen perusteella

tavoitteena tulla yleisesti nähtäville myöhemmin vuoden 2024 aikana. Vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa tai viranomais ehdotuksessa ei ole osoitettu alueelle tai sen läheisyyteen sellaisia muutoksia tai merkintöjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty sisältyvän *Maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen*. Merkintä mukailee maakuntakaavan 2040 merkintöjä. Merkintä on strategisen yleiskaavan yleismääräysten mukaan oikeusvaikutuksen.

Hakemuksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tai Oriveden kaupungin strategisen yleiskaavan mukaisten määräysten ja merkintöjen vastainen.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Rantaosayleiskaavassa lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen alueella RA, jolle saadaan muodostaa enintään kolme omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Hakemuksen mukaisella kiinteistöllä 562-460-1-159 on rantaosayleiskaavassa osoitettu kaavan laatimishetkellä jo toteutunut rakennuspaikka.

Alueen kiinteistöjen omistussuhteet sekä hakemuksen tiedot huomioiden (rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on laskettu hakijan toimesta kiinteistöjen 562-460-1-159 ja 562-460-1-8 mukaan), käsitellään hakemuksen mukaisia kiinteistöjä yhtenä RA-rakennuspaikkana. Täten rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala määräytyy hakemuksen kiinteistöjen rajojen mukaisesti, jolloin rakennuspaikan pinta-ala on 3 207 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta noin 225 k-m<sup>2</sup>.

Hanke on muutoin Oriveden rantaosayleiskaavan mukainen, paitsi käyttötarkoituksen suhteen. Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu ja sen mukaan rakennuspaikka sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, liikenneyhteyksiin (yleiset tiet, julkinen liikenne, koulukyydit), vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin sekä vesihuollon toiminta-alueisiin.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen § 27 mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2 000 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseseen asumiseen. Hakemuksen käsittelyssä ei arvioida vakituisesti asunnoksi muutettavan rakennuksen teknistä soveltuvuutta

vakituiseen asumiseen käyttöön, sillä se tehdään osana rakennusluvan käsittelyä ja valvontaa.

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 myöntämiselle.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

#### Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituiseen asumiseen edullisuusvyöhykkeellä. Poikkeaminen ei siten 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 julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä poikkeamisen 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.

-----