

Poikkeamispäätös tilalle 562-467-1-44 ja 562-467-1-68

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 45
250/10.03.00.01/2025

Valmistelija

kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tiloista TUPAKALLIO (562-467-1-44) ja TUPAKALLIO I (562-467-1-68). Rakennuspaikan pinta-ala yhteensä 2 430 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituisesti asunnoksi ja sen laajentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Haetaan poikkeusta rakentamislain mukaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta. Kyseessä on vuonna 1974 rakennetun mökin korjaus- ja laajennushanke sekä muuttaminen vakiasunnoksi."

"Rakennustyöt toteutetaan siten, että rakennus vastaa valmistuttuaan nykyisiä turvallisuus- ja energiatehokkuusvaatimuksia korjausrakentamisen vaadituilla säädöksillä, sekä täyttää käyttötarkoitukseen liittyvät nykyaikaiset tarpeet."

"Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen vakituisesti asunnoksi sekä rakennuksen laajennusosan sijainnille suhteessa rantaviivaan, joka on lähempänä kuin 30 metriä rantaviivasta. Laajennusta ei voida järkevästi toteuttaa muuhun suuntaan, koska rakennus sijaitsee jo hyvin lähellä rantaa. Laajennuksen toteuttaminen hakemuksessa esitetyllä tavalla varmistaa rakennuksen säilymisen aikakauden tyypillisenä ja ympäristöön sopivana rakennuksena. Korjaamalla olemassa oleva rakennus asuinkäyttöön soveltuvaksi rakennushistoriaa kunnioittaen on sekä kestävyys että rakennusperinnön kannalta tärkeää. Laajennus mahdollistaa nykypäivän vakituisen asumisen edellyttämät tilat. Lisäksi rantasaunan sijoittelu tontilla poikkeaa, sillä se sijaitsee lähempänä kuin 5 metriä naapurin rajasta."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajat. Naapurimaanomistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaisesta hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden rantaosayleiskaavan (16.2.2022) mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä kaavan mukaisista rantaetäisyyksistä.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan loma-asunnon (98 k-m²) muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi ja sen laajentamiseksi (laajennus + 36 k-m²). Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Huitunkärjen rannalla ja sinne on tieyhteys Huitunkärki-nimisen tien kautta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on maaseutualuetta sekä *Uuhiniemen - Piittalan* kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokas maisema-alue (*mk*) ja jota koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota”

Oriveden strategisen yleiskaavan (25.1.2023) merkinnät mukailevat maakuntakaavan merkintöjä. Oriveden rantaosayleiskaavan (16.2.2022) laadinnassa on huomioitu maakuntakaavan aluevaraukset ja merkinnät osoittaessa rakennuspaikkoja. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei estä maakuntakaavan tai oriveden strategisen yleiskaavan toteutumista.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA. Rakennuspaikka sisältyy myös osayleiskaavassa *Maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (mkm)*, jonka merkintä mukailee maakuntakaavan mukaista merkintää.

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.

Rakennusjärjestyksen mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- 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 vakituisen asumiseen. Rakennusjärjestyksen mukaisien ehtojen tarkastelun avulla, kohde soveltuu käyttötarkoituksen muuttamiseen hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen.

Kiinteistöllä olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala tulkitaan tilojen TUPAKALLIO (562-467-1-44) ja TUPAKALLIO I (562-467-1-68) kiinteistöjen rajoista. Rakennuspaikan pinta-ala on täten 2 430 m² ja sillä on yleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 7 % rakennuspaikan kokonaispinta-alasta (yhteensä 170 k-m²). Hakemuksen mukaiset toimenpiteet hyödyntävät rakennuspaikan rakennusoikeuden kokonaisuudessaan niin, että toteutuessaan rakennuspaikan rakennusten kerrosala on yhteensä 170 k-m².

Rantaosayleiskaavan yleismääräyksien mukaan RA-alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 30 m, kun rakennuksen kerrosala on yli 80 m² (mutta alle 200 m²). Rakennuspaikka on rakentunut ennen rantaosayleiskaavan laadintaa. Rakennuspaikan vakituiseksi asunnoksi muutettava lomarakennus on rakennettu noin 13-16 m etäisyydelle

rantaviivasta. Lomarakennusta halutaan laajentaa niin, että laajennusosa sijoittuisi muun rakennusmassan mukaisesti noin 12-14 m etäisyydelle rantaviivasta.

Rantaosayleiskaavan yleismääräyksissä on huomioitu ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa toteutuneiden rakennuspaikkojen etäisyys rantaviivasta seuraavalla määräyksellä: ” *Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.*”

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar on suorittanut kohdekäynnin rakennuspaikalla ja arvioinut laajennuksen sopivan maisemallisesti ja rakennusmassaltaan rantamaisemaan ja ympäristöön. Maastokäynnillä todettiin, että on luontevaa jatkaa rakennusta harjakaton suuntaisesti (pitkän julkisivun suuntainen) ja rakennuspaikan sellaiselle alueelle, jossa ei sijaitse merkittävästi puustoa ja muuta kasvillisuutta. Laajennettavalla rakennuksella ei kohdekäynnin perusteella arvioitu olevan erityisiä rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Rakennuspaikan ominaispiirteet huomioiden arvioidaan perustelluksi mahdollistaa asuinrakennuksen korjaamisen lisäksi myös sen laajentaminen ylittämällä olemassa olevan rakennuksen kerrosala.

Laajennuksen rakentamisen mahdollistaminen asemapiirroksessa esitetyllä tavalla arvioidaan edistävän alueen ympäristön säilymistä, mahdollistaen maarakennustöiltään pienimuotoisemman rakennushankkeen toteuttamisen rakennuspaikalla (verrattuna purkavaan uudisrakennushankkeeseen). Tältä osin hakemuksen mukaisen hankkeen arvioidaan edistävän yleiskaavan ja maakuntakaavan *mkm*-merkinnän mukaisia tavoitteita ja suunnittelumääräystä *turvata ja edistää luonnon ympäristön arvojen säilymistä*.

Olemassa olevan rakennuksen laajentamisen arvioidaan edistävän vähähiilistä rakentamista hyödyntämällä olemassa olevan rakennuksen rakenteita ja rakennusmateriaaleja. Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen on lähtökohtaisesti hiilijalanjäljeltään suotuisampi rakentamistapa purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna.

Hakemuksessa haetaan myös rantasaunan sijoittamista lähemmäksi kuin 5 metriä naapurin rajasta. Saunan sijainti on esitetty asemapiirroksessa. Osana poikkeamishakemusta on suunnitelmista kuultu naapureita, jotka ovat hyväksyneet ratkaisut ilman huomautuksia. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 57 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä. Oriveden voimassa olevan rakennusjärjestyksen 11 §:n mukaan etäisyyden asemakaava-alueen ulkopuolella tulee olla ainakin yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapurin kirjallista suostumusta. Rakennuksen sijoittamiselle lähemmäksi kuin 5 metriä naapurikiinteistön rajasta katsotaan kuulemisen myötä olevan naapureiden suostumus.

Rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa ei käsitellä poikkeamisena tämän lupakäsittelyn yhteydessä, sillä MRA:n 57 §:n ja rakennusjärjestyksen 11 §:n mukaisista rajaetäisyyksistä on mahdollista poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella. Näin ollen katsotaan, että hankkeen toteuttamiseksi asemapiirroksen mukaisesti ei ole tarpeen

myöntää poikkeamista rakennuksen etäisyydestä naapurikiinteistön rajaan, vaan asia on ratkaistu asianosaisten kesken naapurin kirjallisella suostumuksella, jollaiseksi kuuleminen katsotaan. Kyseisen naapurikiinteistön omistajat ovat allekirjoittaneet naapurikuulemisen, jossa on tekstimuotoisesti kirjattu rakennuksen sijaitsevan lähempänä rajaa kuin 5 m. Kuuleminen on esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta sekä kokoukseen osallistuville liitteenä tosite naapurin kuulemisesta, jossa ilmenee hyväksyntä saunan sijoittamisesta lähemmäksi kuin 5 m heidän kiinteistönsä rajaa.

Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi sekä rakennuksen laajennusosan rakentamiselle.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Laajennusosan toteuttaminen asemapiirroksessa esitetyllä tavalla arvioidaan perustelluksi. 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.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda rakentamislain 57 §:n kaltaisiin vaikutuksiin, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole rakentamislain mukaista estettä.

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

Tämä päätös annetaan kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 57 §.

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

Asian käsittely	Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
