

Poikkeamispäätös tilalle 562-415-2-70

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 46
263/10.03.00.01/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilasta KIVIRINNE (562-415-2-70). Tilan pinta-ala on yhteensä noin 1279 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Haetaan poikkeusta lomarakennuksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi. WC vedet johdetaan umpikaivoon ja harmaat pesuvedet imeytykseen asemapiirroksen osoittamaan paikkaan. Hanke ei ihan sijoitu vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeelle. Tontin pinta-ala ja asunto on melko pieni, mutta ne ovat elämän tässä vaiheessa meille riittävät."

Hakija on lisäksi esittänyt rakennuspaikan pinta-alan pienelle koolle seuraavat perustelut:

"Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen 23 § mukaan rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan sovelias. Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon tai jos kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä saavutetaan ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen edellyttämä taso tai vesikäymälää ei rakenneta, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana."

Naapurien kuuleminen:

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

Yksi naapuri jätti kuulemiseen huomautuksen. Huomautuksessa kuitenkin viitataan lähinnä kuultavan naapurikiinteistön omistustilanteeseen ja siinä vireillä oleviin muutoksiin. Huomautuksessa todetaan, että naapurilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä asemapiirroksen mukaan viisi rakennuskohdetta: Lomarakennus 74 k-m², varasto 34 k-m², sauna 19 k-m², varasto 15 k-m² (ei lasketa kerrosalaan) ja kota 6 k-m² (ei lasketa kerrosalaan).

Hakija on asemapiirroksen kirjannut, että saunaa (19 k-m²) ei lasketa kerrosalaan. Kaupungin vakiintuneisiin tulkintakäytäntöihin perustuen

kyseinen rakennus kuitenkin lasketaan mukaan käytettyyn kerrosalaan. Muilta osin rakennelmiksi tulkittujen rakennuskohteiden aloja ei lasketa mukaan rakennuspaikan käytettyyn kerrosalaan (varasto ja kota).

Rakennusoikeutta on rakennuspaikalla käytetty yhteensä 127 k-m².

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Pajukannan alueella Haka-Mukkula – tien päässä. Alueelta on matkaa tieverkkoa pitkin Oriveden keskustaan noin 12 kilometriä, Oriveden Asemalle noin 9 km ja Eräjärven kyläkeskukseen noin 13 km.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi (M). Kaavamerkinnän mukaan sillä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Alueen suunnittelumääräys on seuraava: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.”* Lupahakemuksen mukainen hanke soveltuu maaseutualueelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta hankkeeseen.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 16.2.2022) rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA).

Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa on tarkasteltu koulujen ja kauppojen sijainteja, liikenneyhteyksiä, vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijainteja sekä vesihuollon toiminta-alueita. Rantaosayleiskaavaan on merkitty ohjeellinen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke. Hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta on edullisuusvyöhykkeelle etäisyyttä noin 260 m ja tietä pitkin noin 360 m. Kilometrin säteellä rakennuspaikasta sijaitsee useita vakituisesti asuttuja kiinteistöjä. Kyse on siten asutusta maaseutualueesta, jolle sijoittuu vakituista asumista.

Rakennuspaikka sijoittuu verraten lähelle Oriveden keskustaaajamaa sekä sen palveluita. Alueelta on lisäksi verraten lyhyt etäisyys rautatieasemalle, joka mahdollistaa joukkoliikenteen palveluiden käyttämisen erityisesti pidemmillä matkoilla verraten lähellä rakennuspaikkaa. Rakennuspaikalta on tietä pitkin matkaa Oriveden asemalle noin 9 km ja kaupungin keskustaan noin 12 km. Näin ollen etäisyydet keskustan ja aseman alueen palveluihin ovat vakituisen asumisen kannalta edulliset ja puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä vakituisen asumisen käyttötarkoitukseen alueelle. Lisäksi tulee huomioida, että edullisuusvyöhyketarkastelu on laadittu paikkatietopohjaisena analyysinä, joka ei kaikissa kohdissaan laajalla alueella pysty ottamaan huomioon kaikkia alueen vakituisen asumiseen soveltumisen piirteitä ja lähtökohtia erityisesti aluerajauksen läheisyydessä muutaman sadan metrin etäisyydellä vyöhykkeen reunasta. Palvelut ovat alueelta verrattain hyvin saavutettavissa, joten alue soveltuu hyvin vakituisen asumiseen.

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 vakituiseen asumiseen. Rakennusjärjestyksen mukaisien ehtojen tarkastelun avulla, kohde soveltuu käyttötarkoituksen muuttamiseen hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen. Kohde täyttää hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden jälkeen rakennusjärjestyksen mukaiset ehdot lukuun ottamatta vähintään 2000 m² rakennuspaikan pinta-alaa. Kyse on kuitenkin jo rakentuneesta rakennuspaikasta, jolle ei lupahakemuksessa haeta lupaa rakentaa. Näin ollen rakennuspaikan pinta-alan tarkastelu poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä ei ole olennaista hakemuksen mukaiseen hankkeeseen nähden. Oriveden kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä kyseisessä pykälässä määräävät mm. rakennuspaikan pinta-alasta.

Näin ollen kyseessä olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen voidaan katsoa olevan mahdollinen rantaosayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen näkökulmasta.

Kiinteistöllä oleva kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala tulkitaan tilan KIVIRINNE (562-415-2-70) kiinteistön rajoista. Rakennuspaikan pinta-ala kaavan ja kiinteistön rajojen mukaan mitattuna on täten noin 1180 m² ja sillä on rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 7 % rakennuspaikan kokonaispinta-alasta. Rakennuspaikalla on näin rakennusoikeutta noin 83 k-m².

Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle on toteutettu rakennusoikeutta tällä hetkellä yhteensä 127 k-m². Rakennuspaikalle rakennettu rakennuskanta ylittää siten rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Hakija ei ole kuitenkaan hakenut poikkeamista rakennusoikeuden määrään, eikä hankkeessa ole haettu lupaa uusien rakennuksien rakentamiseen. Rantaosayleiskaavan yleismääräyksen mukaan: " Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä." Näin ollen rakennuspaikan rakennetun rakennusoikeuden ylittymistä suhteessa rantaosayleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ei käsitellä tämän lupakäsittelyn yhteydessä, koska hakemuksessa ei ole kyse uuden kerrosalan rakentamisesta. Tämän vuoksi rakennusoikeuden ylityksen käsittely lupakäsittelyn osana ei ole tarpeen. Rantaosayleiskaavan määräyksen mukaan rakennuspaikan rakennuksia on näin ollen mahdollista myös peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa jo toteutunutta kerrosalaa ylittämättä.

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 sijaintinsa puolesta soveltuu vakituiseen asumiseen hyvin. 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.

Rakentamislain 751/2023 57 §: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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
