

Poikkeamispäätös tilalle 562-468-5-33

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 47
264/10.03.00.01/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilasta SUVIRINNE (562-468-5-33). Tilan pinta-ala on yhteensä noin 8330 m². Tila on laajempi ja varsinaisen rakentamiseen käytettävän alueen pinta-ala on pienempi.

Rakennushanke:

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi ja asuinrakennuksen rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Tarkoitus rakentaa ko. kiinteistölle päärakennus olemassa olevien ranta- ja varistorakennusten lisäksi. Kiinteistöllä on ollut aikaisemmin vapaa-ajan asunto joka paloi 2006. Päärakennukselle on ollut myös jo aikaisemmin haettu rakennuslupa, joka on mennyt vanhaksi. Nyt lupa on laitettu uudelleen hakuun."

"Rakennus on suunniteltu omakotaloille asetettujen määräysten ja rakenteiden mukaisesti, sekä täyttää muut ympärivuotisen asumisen edellytykset. Näitä ovat mm. lainmukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä, oma puhdas käyttövesi, yksityistien ympärivuotinen ylläpito ja huolto, omakotiasumiseen verrattavissa oleva muu jätehuolto erillisellä sopimuksella. Rakennuspaikka ei sijaitse rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä, mutta siihen alueeseen on etäisyyttä tietä pitkin ajamalla vain noin 2500 m. Rakennuspaikalle johtaa hyväkuntoinen oma tie (Jokisuuntie), joka haaraantuu edullisuusvyöhykkeellä olevalta / sen ulkopuolelle jatkuvalta Löytäneentieltä. Löytäneentiellä on olemassa olevaa vakituista asutusta ennen ja jälkeen Jokisuuntien risteyksen. Jokisuuntie on hyväkuntoinen ja leveä yksityistie, joka mahdollistaa kaikkien pelastusajoneuvojen pääsyn perille asti. Jokisuuntiella on ympärivuotinen talvikunnossapito, josta vastaa ko. yksityistien tiehoitokunta. Lisäksi saman rantayleiskaavan alueella, Vähä-Löytäneen rannalla on useampia ympärivuotisen asumisen paikkoja jo ennestään, lähin viereisellä tontilla osoitteessa Jokisuuntie 56, sekä useita muita muutaman sadan metrin etäisyydellä samalla rannalla, molemmin puolin rakennuspaikkaa sekä vastarannalla.

Poikkeaminen ei edellä esitetyn mukaisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut osan naapurimaanomistajista. Kaupunki on kuullut osan naapurimaanomistajista. Kuulemisessa on jätetty yksi naapurin huomautus. Hakija on jättänyt vastineen naapurin huomautukseen. Naapurin huomautus ja hakijan vastine ovat esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville.

Naapurikiinteistön huomautuksen pääkohdat tiivistettynä:

- Asuinrakennuksen katsotaan rikkovan hieno rantamaisema järvelle (viitataan mm. asuinrakennuksen korkeaan ikkunajulkisivuun järvelle päin).
- Rakentamisen tyyli poikkeaa muista lähistön kiinteistöistä, joilla on matalia kesäasuntoja.
- Asuinrakennus on sijoitettu liian lähelle rantaviivaa, ja asemapiirroksesta ei selviä rakennuksen etäisyys vesirajasta.
- Alueella ei ole kunnan vesijohtoa tai viemäriä.
- Rakennuspaikan pinta-ala ei ole vakituisen asumiseen tarpeeksi laaja, vaan naapurin huomautuksen mukaan vain 2650 m².
- Rakennuspaikka on vanhaa järvenpohjaa ja sille ei ole suotavaa rakentaa imeytyskenttää.
- Huomautuksen mukaan imeytyskenttä ei tule vaativan maaston ja pohjaveden läheisyyden vuoksi täyttämään ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen edellyttämää tasoa, vaan jätevesi valuu pohjaveteen tai vesistöön.
- Huomautuksessa kommentoidaan tontin sijaintia, pitkää etäisyyttä palveluihin ja sen aiheuttamia vaikutuksia.
- Huomautuksessa viitataan rakennuspaikalle johtavalla tiellä olevan lukittava portti, joka vaikeuttaa mahdollista palveluliikennettä (esim. pelastuslaitos).
- Huomautuksessa viitataan, että rakennuspaikalle johtavalla tiellä ei ole talvikunnossapitoa.
- Huomautuksessa viitataan voimassa olevaan rantakaavaan ja että poikkeamisen myöntäminen vakituisen asumisen rakennukselle olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaista.
- Huomautuksessa viitataan kiinteistöllä oleviin rakennusjätteisiin, vanhaan betonijalkaan sekä niiden vaikutuksiin alueen ympäristöön ja Löytäneen vesistöön.

Hakija on esittänyt vastineen naapurin huomautukseen. Vastineen pääkohdat tiivistettynä ovat seuraavat:

- Viitaten suunnitellun rakennuksen julkisivuun, hakija kertoo, että kyseiselle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan asunnoksi vuonna 2010 sillä erotuksella, että tuolloin myönnetyssä luvassa rakennuksen kerrosluku oli 1 ½. Hakija kertoo, että tässä lupahakemuksessa kyseessä olevaa rakennusta on tuohon aiempaan suunnitelmaan nähden madallettu ja yläkerta on jätetty pois. Hakija kertoo myös, että lisäksi Vähä-Löytäneen rannoilta löytyy useampia saman tyyliisiä rakennuksia, joissa osassa on mm. koko korkea etuseinä lasia järvelle päin. Hakija viittaa myös viereiseen kiinteistöön, jolla hakijan mukaan sijaitseva rakennus on korkeampi 1 ½ - kerroksinen rakennus, jossa on isot ikkunat järvelle päin. Hakija viittaa myös siihen, että alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ei ole asetettu ehtoja rakennusten kerrosluvulle eikä julkisivuille. Hakija kertoo, että suunniteltu rakennus noudattelee julkisivultaan yleisesti Suomessa myynnissä olevien vapaa-asuntojen julkisivuja. Hakija kertoo myös, että suunnitellun rakennuksen ja rantaviivan välissä on puustoa (mm. mäntyjä ja koivuja), jotka antavat näkösuojaa järveltä päin katsottaessa. Lisäksi hakija kertoo, että olemassa oleva saunarakennus muodostaa osan näkymästä järveltä päin katsoen.
- Viitaten suunnitellun rakennuksen etäisyyteen rantaviivasta, hakija kertoo vastineessaan, että tältä osin huomautuksessa on virhe. Hakijan mukaan suunnitellun rakennuksen julkisivun pienin etäisyys rantaviivasta on 34,3 metriä ja hakijan mukaan määräysten perusteella saisi olla 30 metriä. Hakija kertoo, että hakemuksessa ollut asemapiirros on päivitetty ja suunnitellun rakennuksen etäisyys on mitattu maastossa paikan päällä olemassa olevien perustusten mukaan. Hakija viittaa siihen, että

perustukset on rakennettu vuonna 2013 vuonna 2010 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

- Hakija kertoo, että hakemuksen mukainen rakennus on suunniteltu omakotitaloille asetettujen määräysten ja rakenteiden mukaisesti, sekä täyttää muut ympäristöasetusten asumisen edellytykset. Hakija korostaa, että rakennus varustetaan lainsäädännön ja määräysten mukaan suunniteltavalla ja toteutettavalla jätevesien käsittelyjärjestelmällä ja omalla puhdistamolla varustetulla käyttövesijärjestelmällä. Hakija viittaa myös kiinteistön vieressä olevaan naapurikiinteistöön, jolle vastaavin ratkaisuin toteutettu ratkaisu on hyväksytty naapurikiinteistön poikkeamis- ja rakennusluvassa ympäristöasetuksiin.

- Viitaten rakennuspaikan kokoon, hakija viittaa rakennuspaikan sijoittuvan kiinteistölle, jonka pinta-ala on 8330 m². Kiinteistöstä on teknisesti alueen ominaisuuksien mukaan määritetty määräala rakentamista varten, jonka pinta-ala on 2650 m², mutta koko kiinteistö on hakijan vastineen mukaan laajempi.

- Hakija kertoo huomautuksessa olevan tiedon alueen olemisesta vanhaa järvenpohjaa olevan virheellinen. Hakijan mukaan rakennuspaikka ei ole vanhaa järvenpohjaa, vaan kertoo sen olevan n. 3 m korkeammalla kuin vanhan rantaviivan kohta ennen järvenpinnan laskua, joka hakijan mukaan on tapahtunut vuonna 1954. Hakija viittaa myös rakennuspaikan olevan n. 5 m korkeammalla kuin nykyinen järven pinta.

- Hakija kertoo, että rakennuspaikan jätevesien käsittely toteutetaan kaksoisjärjestelmällä. Hakijan mukaan järjestelmässä WC-vedet johdetaan umpisäiliöön ja keittiö-/pesuvedet suunnitelman mukaisesti imeytys- tai suodatuskenttään tai vaihtoehtoisesti niille tarkoitettuun pienpuhdistamoon.

- Hakija kertoo myös pitävänsä huomautuksessa esitettyä tietoa rakennuspaikan maanpinnan läheisyyteen sijoittuvasta pohjaveden pinnasta virheellisenä. Hakija kertoo vastineessaan alueelle kaivetusta noin 3–4 metrin syvyydestä koekuopista, joissa hakijan mukaan pohjavesi ei ole tullut esille. Hakija kertoo alueen maaperästä, että ohuen humuskerroksen alla on silttinen moreeni tai kuiva savi.

- Viitaten huomautuksessa esitettyyn näkökantaan rakennuspaikan syrjäisestä sijainnista, hakija viittaa lähialueella oleviin useisiin vakituisesti asuttuihin kiinteistöihin. Kiinteistöt sijaitsevat pääosin Vähä-Löytäneen rannalla tai sen lähistöllä. Hakija viittaa myös hakemuksen mukaisen rakennuspaikan viereisen rakennuspaikan olevan asuinkäytössä, ja että sille on myönnetty vastaavan tyyppinen poikkeamislupa elokuussa 2024. Hakija kertoo, että haettava poikkeaminen ei muuta tai lisää kaupungin velvoitteita millään tavalla.

- Viitaten huomautuksen osioon rakennuspaikalle johtavan tieyhteyden talvikunnossapidon osalta, hakija kertoo asiassa esiintyvän virheellistä tietoa. Hakijan mukaan rakennuspaikalle johtaa hyväkuntoinen oma tie (Jokisuuntie). Hakija kertoo, että kyseinen Löytäneentie haarautuva tie on hyväkuntoinen ja leveä yksityistie, joka mahdollistaa kaikkien pelastusajoneuvojen pääsyn perille asti. Hakija kertoo, että tiellä on ympäristöasetusten kunnossapito, myös talvella, josta vastaa yksityistien tienhoitokunta. Hakijan mukaan tiellä on ollut talvikunnossapito useita vuosia.

- Hakija kertoo myös, että yksityistien osakkailla on käytössään omakotiasumiseen verrattavissa oleva muu jätehuolto erillisellä sopimuksella Pirkanmaan Jätehuollon kanssa.

- Viitaten huomautuksen kohtaan pelastusajoneuvojen pääsystä kiinteistölle suhteessa alueella sijaitsevaan lukittavaan porttiin, hakija kertoo varmistaneensa, että portti ei muodosta estettä pelastuslaitoksen kulkemiseen, vaan pelastusajoneuvot pääsevät tarvittaessa läpi portilla varustetuista teistä.

- Viitaten huomautuksen kohtaan maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, hakija vastaa vastineessaan tulkitsevasa asiaa eri tavalla.

Hakija viittaa lähialueelle jo myönnettyihin, erityisesti viereisen rakennuspaikan, myönnettyihin vakituisen asumisen poikkeamislupiin. Hakija viittaa viereiselle rakennuspaikalle myönnetystä poikkeamisluvasta, joka on myönnetty elokuussa 2024. Hakija kertoo vastineessaan tulkitsevänsä asiaa niin, että poikkeamisen evääminen rikkoisi hakijan mielestä vahvasti kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatetta ja maanomistajien tasapuolista kohtelua.

- Hakija viittaa huomautuksen kommenttiin alueella sijaitsevasta rakennusjätteestä, että osaa materiaalista on tarkoitus hyödyntää suunnitellun rakennuksen rakentamisessa. Hakija kertoo myös selvittäneensä, että alueella sijaitsevat vuonna 2010 valmistetut uretaanielementit eivät aiheuta ympäristön pilaantumista. Hakija kertoo myös, että vastaavia elementtejä on Suomessa käytetty runsaasti rakennuksissa ja myös niiden julkisivuissa. Hakija kertoo alueella sijaitsevan myös puutavaraa, olemassa olevia raudoitteita, poltettuja savitiiliä ja betonivaluharkkoja.

- Viitaten huomautukseen, jossa mainitaan alueella sijaitsevan kymmeniä vuosia vanha kivijalka, hakija vastineessaan kertoo, että kyseiset perustukset on rakennettu noin vuonna 2013. Lisäksi alueella sijaitsevat tulipalossa vuonna 2006 osittain tuhoutuneen ja sittemmin puretun rakennuksen perustukset, joita osittain tullaan hakijan mukaan hyödyntämään suunnitellun rakennuksen rakentamisessa.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavasta kaavan mukaisen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen sekä asuinrakennuksen rakentamiseen.

Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä asemapiirroksen mukaan saunarakennus. Lisäksi hakemuksen, naapurin huomautuksen sekä hakijan huomautukseen jättämän vastineen mukaan rakennuspaikalla on aiemmin sijainnut päärakennus, joka on tuhoutunut tulipalossa vuonna 2006 osittain sekä purettu kokonaan vuonna 2008. Alueella on jäljellä vanhan rakennuksen perustuksia. Lisäksi edellä mainittujen asiakirjojen mukaan rakennuspaikalle on myönnetty rakennuslupa loma-asunnolle vuonna 2010, jonka nojalla alueelle on vuonna 2013 rakennettu perustukset. Lisäksi asiakirjojen mukaan rakennuspaikalle sijoittuu erinäisiä rakennusmateriaaleja.

Rakennuspaikalla on käytetty rakennusoikeutta hakemuksen asiakirjojen mukaan noin 25 k-m². Rakennuspaikalla sijaitsee saunarakennus.

Rakennuspaikka sijaitsee Vähä-Löytäneen pohjoisrannalla Västilän alueella. Rakennuspaikalle kulkee Jokisuuntie – niminen yksityistie, joka liittyy Löytäneentiehen.

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. Pirkanmaan maakuntavaltuuston 7.4.2025 hyväksymässä

vaihemaakuntakaavassa ”Elonkirjo ja energia” ei ole esitetty alueelle muuttuvia merkintöjä, joilla olisi 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.

Rakennuspaikka ei sijaitse edullisuusvyöhykkeellä. Rakennuspaikka sijaitsee lähimmillään noin 1,4 km etäisyydellä edullisuusvyöhykkeen reunasta ja tietä pitkin noin 2,3 km etäisyydellä vyöhykkeen reunasta. Rakennuspaikalta on matkaa Eräjärven kylän palveluihin noin 17 km, Längelmäen kirkonkylälle noin 9 km ja Längelmäelle (Jämsä) noin 17 km.

Oriveden rantaosayleiskaavassa Vähä-Löytäneelle on osoitettu viisi olemassa olevaa toteutunutta vakituisen asumisen rakennuspaikkaa. Västilässä noin 2 km etäisyydellä rakennuspaikalta on osoitettu kaavaan pientalovaltaista asuntoalueita, joille on mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja ei ole rantaosayleiskaavassa osoitettu nyt haettavan sijainnin lähialueille.

Hakemuksessa ja hakijan huomautukseen jättämässä vastineessa viitataan nyt haettavan rakennuspaikan naapurikiinteistölle myönnettyyn poikkeamislupaun. Kyse on ympäristölautakunnan päätöksestä 22.8.2023 § 70. Päätöksellä ympäristölautakunta on hyväksynyt naapurikiinteistön poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätöksessä on poikettu rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta. Vapaa-ajan asumiseen rantaosayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka ja sillä rakenteilla oleva loma-asunto on muutettu päätöksellä vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikka sijoittuu nyt haettavan rakennuspaikan naapuriin kiinteistölle 562-468-5-30.

Ympäristölautakunnan poikkeamispäätöksessä 22.8.2023 § 70 kaavoituspäällikön päätösehdotuksena on ollut hylätä tuolloin haettu poikkeaminen. Päätösehdotuksessa sitä on perusteltu rakennuspaikan sijainnin kannalta. Rakennuspaikan on todettu sijaitsevan selvästi vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella, etäällä palveluista, vesihuollon toiminta-alueista ja kylämaisesta asutuksesta. Lisäksi päätösehdotuksessa on todettu, että ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu, poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle. Lisäksi päätösehdotuksen perusteluissa on myös todettu, että poikkeamisen myöntämiseen ei ole erityistä syytä.

Ympäristölautakunta on tehnyt 22.8.2023 § 70 myönteisen päätöksen muutosesityksen johdosta äänestyksen jälkeen. Muutosesityksessä on perusteltu rakennuspaikan sijoittumista osaksi Västilän alueen perinteistä suomalaista maaseutua, Västilän kylän elämisen mahdollisuuksilla sekä alueella harjoitettavalla elinkeino- ja palvelutoiminnalla. Perusteluissa on todettu myös, että kylälle on saatu EU-tukia, alueella sijaitsee kaupungin ylläpitämä ja kunnostama uimapaikka, Västilän urheilukentän kunnostus on kuulunut tuolloin kaupungin talousarvion investointeihin sekä lisäksi Oriveden Seudun Kansalaisopiston kurssitarjonta alueella on ollut vakiintunutta.

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko on tuolloin jättänyt eriävän mielipiteen ympäristölautakunnan tekemään päätökseen. Eriävä mielipide on perustunut siihen, että tuolloin kyseessä olevalle hankkeelle oli jo vuonna 2020 haettu poikkeamislupaa, jolloin ympäristölautakunta oli antanut hankkeelle kielteisen poikkeamispäätöksen. Päätöstä on perusteltu mm. rantaosayleiskaavaehdotuksella, rakennuspaikan sijainnilla, maanomistajien tasapuolisella kohtelulla sekä maankäytöllisten erityisten syiden puuttumisella. Asian valmistelijana ja esittelijänä kaavoituspäällikkö on katsonut eriävässä mielipiteessään mm., että:

”Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain, Oriveden rantaosayleiskaavan sekä Oriveden rakennusjärjestyksen vaatimukset vakitukselle asumiselle kaikilta muilta osin, mutta rakennuspaikan sijainti ei valmistelijoiden näkemyksen ja kaupungin aiempien linjausten mukaan ole poikkeamista puoltava. Rakennuspaikka sijoittuu Oriveden rantaosayleiskaavan mukaisen edullisuusvyöhykkeen ulkopuolelle (noin 2,5 km tietä pitkin ja 1,3 km suoraan), ja sijaitsee etäällä palveluista.”

”Edullisuusvyöhyke on Oriveden kaupunginvaltuuston päättämä. Vyöhykkeen tarkoitus on ohjata vakituista asumista siihen hyvin soveltuville alueille, joilta etäisyydet sekä kulkuyhteydet palveluihin ovat järkevät, ja yhteiskunnan kokonaisuuden sekä kustannusten näkökulmasta perusteltavissa. Edullisuusvyöhyke on laadittu paikkatietopohjaisena analyysinä, eikä siten ota kaikkia tekijöitä huomioon tarkasti tarkemman alueittaisen tarkastelun mahdollistavalla tasolla. Vyöhyke on ohjeellinen, ja sitä tulkitaan aina suhteessa haettuun hankkeeseen nähden. Sellaisilla alueilla, joilla sijainti tai etäisyys palveluihin on kokonaisuuden kannalta arvioituna poikkeamista puoltava ja järkevä, on järkevää harkita myönteisiä poikkeamislupia myös edullisuusvyöhykkeen ulkopuolelle, jonka vyöhykkeen ohjeellisuus mahdollistaa. Tällöin lupaharkinnassa korostuvat edullisuusvyöhykkeen lisäksi muut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset syyt, jotka puoltavat myönteistä päätöstä. Myös esimerkiksi elinkeinojen harjoittamiseen, yritystoimintaan tai muihin tärkeisiin seikkoihin liittyvät erityiset syyt voivat hyvin tulla kyseeseen myös edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella. Vakituksen asumisen sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi mm. palvelutarpeeseen. Yleisesti tarkastellen ranta-alueiden vakituksen asumisen ohjaamiseen kiinnitetään muita alueita enemmän huomiota, sillä ranta-alueilla vakituiseen asumiseen kohdistuu kiinnostusta myös sellaisilla alueilla, joille vakituksen asumisen kiinnostus muutoin on vähäisempää.”

”Rakennuspaikalta on matkaa Eräjärven kylän palveluihin tietä pitkin noin 17 km ja Längelmäen kirkonkylälle 9,2 km. Sijainti ei valmistelijoiden näkemyksen mukaan puolla poikkeamisluvan myöntämistä loma-asunnolle vakituiseen asumiseen. Myös ympäristölautakunnan vuonna 2020 samalle rakennuspaikalle antama kielteinen poikkeamislupapäätös kuvastaa samaa sekä myös kaupungin aiempaa linjaa. Vuoden 2020 lupakäsittelyn jälkeen on tullut voimaan Oriveden rantaosayleiskaava. Muita lupaharkintaan vaikuttavia muutoksia ei ole tapahtunut kielteisen päätöksen jälkeen. Rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi RA.”

”Poikkeamislupaharkinnassa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten edellytysten tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamiseen tulee olla erityinen syy. Päätöksen valmistelijoiden näkemyksen mukaan kyseessä olevalle hankkeelle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaista erityistä syytä, jolloin lain mukaisen poikkeamispäätöksen edellytykset eivät valmistelijoiden näkemyksen mukaan kohteessa täyty. Ympäristölautakunnan päätös jättää siten tältä

osin huomioimatta MRL § 171 mukaisen edellytyksen erityisen syyn olemassa olost. Lupahakemukseen on lisätietoina kirjattu lähinnä rakennuspaikalle toteutettuun rakentamiseen sekä sen sijaintiin liittyviä syitä poikkeamiselle. Rakennuspaikalle jo toteutetun rakentamisen laatu ei voi toimia poikkeamisluvan erityisenä edellytyksenä. Sijainti puolestaan ei Oriveden kaupunginvaltuuston hyväksymän rantaosayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen mukaan puolla kyseisen rakennuspaikan muuttamista vakituiseksi, eikä se muutoinkaan sijaitse palveluiden lähistöllä, joka voisi toimia MRL:n tarkoittamana erityisenä syynä.”

”Valmistelijoiden kielteisen päätösehdotuksen taustalla on ollut näkemys siitä, että myönteinen poikkeamispäätös ei kaikilta osin toteuttaisi lainsäädännön sekä Oriveden kaupungin omien linjausten mukaista linjaa poikkeamishakemusten käsittelyyn. Esittelijänä näkemykseni aiheeseen ei muuttunut asiasta ympäristölautakunnassa käydyin keskustelun perusteella, ja keskustelussa ei myöskään noussut esille sellaisia syitä, jotka olisivat poikkeamista riittävällä tavalla perustelleet. Tämän vuoksi ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden vuoksi minun tulisi muuttaa suhtautumistani käsiteltävään asiaan, jonka vuoksi jätän päätökseen eriävän mielipiteen.”

Asian valmistelija ja esittelijä on tuolloin arvioinut, että tuolloin käsiteltävän rakennuspaikan sijainti ei ole ollut poikkeamista puoltava huomioiden sijainnin isossa mittakaavassa, etäisyyden palveluihin, Oriveden rantaosayleiskaavan sekä rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyn edullisuusvyöhyketarkastelun. Arvio on koskenut nyt käsiteltävän rakennuspaikan viereistä rakennuspaikkaa. Nyt käsiteltävän hakemuksen mukaisen rakennuspaikan sijainti laajassa mittakaavassa on samanlainen kuin yllä viitatus rakennuspaikan, jolle myönnettyyn poikkeamislupaun myös hakemuksessa sekä huomautukseen tehdyssä vastineessa viitataan. Valmistelijan arvio rakennuspaikan sijainnista ei ole muuttunut. Rakennuspaikan sijainti itsessään ei suoraan ole vakituiseen asumiseen myönnettävää poikkeamista puoltava tekijä ottaen huomioon ylempänä tässä kappaleessa mainitut lupakäsittelyn osana harkittavat tekijät.

Naapurin jättämässä huomautuksessa viitataan rakennuspaikan soveltuvuuteen vakituiseen asumiseen nimenomaan sen sijainnin perusteella. Hakijan vastineessa korostetaan, että alue on saavutettavissa nykyistä tieverkkoa pitkin, ja alueelle sijoittuva lisäasuminen ei hakijan mukaan olennaisesti lisäisi palvelutarpeita tai näihin liittyvää liikennettä.

Hakija nostaa esille hakemuksessaan naapurikiinteistölle myönnetyn vakituisen asumisen poikkeamisluvan. Hakija viittaa tähän vahvasti myös naapurin huomautukseen liittyvässä vastineessaan. Hakija katsoo vastineessaan, että poikkeamisluvan hylkääminen rikkoo hakijan mielestä kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatetta ja maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Maanomistajien tasapuolista kohtelua ei ole erityisen tarkkarajaisesti määritelty lainsäädännössä. Kuitenkin, siihen viitataan erinäisessä lainsäädännössä sekä oikeuskäytännössä. Kyse on vakiintuneesta lainsäädännön tulkintatavasta, jonka mukaan maanomistajia tulisi samantlaisissa olosuhteissa kohdella samalla tavalla.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun lähtökohdat perustuvat Suomen perustuslain § 6 (Yhdenvertaisuus), jonka mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia laissa. Pykälän mukaan mm.: ”Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan,

vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.” Esimerkiksi Korkein hallinto-oikeus (KHO) on päätöksessään KHO:2017:202 todennut asiasta mm. seuraavaa: ”Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei siten edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.”

Edellisessä kappaleessa esitetty KHO:n päätökseen kirjattu tulkinta perustuslain § 6 soveltamisesta kaavoituksessa koskee asemakaavamuutosta. Kyseinen tapaus ei siten suoraan ole verrattavissa käsiteltävään asiaan. Perustuslain § 6 tulee kuitenkin valmistelijan näkemyksen mukaan soveltaa myös poikkeamislupaharkinnan osana, sillä perustuslakia tulee läpileikkaavasti soveltaa kaikessa viranomaistoiminnassa. Mikäli vastaavaa lähtökohtaa sovellettaisiin myös poikkeamislupaharkinnassa kyseessä olevassa tapauksessa, tarkoittaisi se sitä, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei edellytä sitä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta myöntää aiempaa poikkeamislupaa vastaava poikkeamislupa, mutta maanomistajien erilaiseen kohteluun tulisi kuitenkin olla hakemusten ja alueen voimassa olevien kaavojen sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kyseistä lähtökohtaa voi tulkita myös niin, että vierekkäisten rakennuspaikkojen sijainti on samankaltainen ja rakennuspaikat ovat muiltakin ominaisuuksiltaan toisiaan olennaisesti vastaavat, joten ei ole olemassa maankäytöllistä perustetta, jonka mukaan vain toiselle tulisi myöntää myönteinen poikkeaminen ja toiselle kielteinen. Tulkinta vastaisi hakijan tulkintaa asiassa. Kyseinen perustuslain lähtökohta yleisesti tarkastellen turvaa maanomistajien oikeusturvaa ja takaa sen, että lupahakemusten käsittely ei olennaisilta osin voi perustua myöskään hakijan henkilökohtaisiin ominaisuuksiin ja henkilösuhteisiin.

Valmistelija katsoo, että kyseessä on ristiriitainen tilanne. Alueella on voimassa maankäytölliset periaatteet alueen käyttöön, jotka Oriveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA). Lisäksi rantaosayleiskaavan yhteydessä vakituisen asumisen ohjaamiseksi tehdyssä vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeessä rakennuspaikkaa ei ole osoitettu kuulumaan vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeeseen. Toisaalta, ympäristölautakunta on melko tuoreella (vuodelta 2023) päätöksellä päättänyt myöntää viereiselle rakennuspaikalle myönteisen poikkeamispäätöksen vakituisen asumiseen. Viereisen rakennuspaikan luvassa haetut toimenpiteet, rakennuspaikan ominaisuudet, rakennuspaikan sijainti sekä päätöksen ajanhetkellä voimassa olleet kaupungin maankäytölliset lähtökohdat ovat olennaisilta osin täysin samat kuin nyt hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla.

Kyseessä on ristiriitainen tilanne. Kaupunginvaltuuston hyväksymien rantaosayleiskaavan sekä sen yhteydessä laaditun vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeen perusteella rakennuspaikka ei olisi kaupungin näkökulmasta vakituisen asumiseen soveltuva. Toisaalta ympäristölautakunta on myöntänyt myönteisen poikkeamisluvan viereiselle kiinteistölle. Lähtökohdat ovat siis vahvasti ristiriidassa keskenään.

Valmistelija katsoo, että arvioitaessa hakemuksen mukaista rakennuspaikan käyttöä, tulee vahvimmin lupakäsittelyä ohjaavaksi katsoa perustuslain § 6, joka edellyttää yhdenvertaisuutta lain edessä. Jos hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle (joka ominaisuuksiltaan vastaa viereisen kiinteistön rakennuspaikkaa lähes täysin) hylättäisiin vakituiseen asumisen käyttötarkoituksen muutos ja aiemmin se on myönnetty naapurikiinteistölle, olisi kyseessä hyvin todennäköisesti perustuslain vastainen ratkaisu. Viereisten rakennuspaikkojen maankäytölliset perusteet ja lähtökohdat ovat oleellisilta osin samanlaiset, joten maanomistajien oikeusturvan kannalta kyseessä ei olisi todennäköisesti hyväksyttävä tilanne. Tällaisessa tapauksessa voitaisiin katsoa, että lupakäsittelyssä on otettu huomioon sellaisia lainsäädännön ulkopuolisia asioita, joille ei ole maankäytön lähtökohtiin perustuvia perusteita. Todettakoon kuitenkin, että valmistelijan tiedot aiheeseen liittyvään oikeuskäytäntöön liittyen eivät ole kattavia ja kattavaa selvitystä oikeuskäytännöstä vastaavan tyyppisiin tapauksiin ei ole tehty.

Valmistelija katsoo, että perustuslain noudattaminen osana lupakäsittelyä on viranomaistoimintaa läpileikkaava lähtökohta. Siten valmistelija katsoo, että poikkeamislupaharkinnassa perustuslain mukainen maanomistajien yhdenvertaisuus kohtelussa tulee ottaa vahvempana lähtökohtana huomioon kuin alueen rantaosayleiskaava sekä sen yhteydessä laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu.

Näin ollen, vaikka rakennuspaikan sijainti itsessään ei valmistelijan näkökulman mukaan puollakaan poikkeamisluvan myöntämistä myönteisenä, tulee sijainti katsoa vakituiseen asumiseen soveltuvaksi perustuslain yhdenvertaisuutta soveltaen, ottaen huomioon naapurikiinteistölle vuonna 2023 myönnetty myönteinen poikkeamislupa vakituiseen 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.

Rakennuspaikka täyttää vakituiseen asumiseen soveltuvan paikan yllä kirjatut vaatimukset aikanaan mahdollisesti myönnettävän rakennusluvan mukaan toimittaessa kaikilta muilta osin, paitsi sijainnin osalta. Kuten ylempänä on kirjattu, tulee valmistelijan näkemyksen mukaan myös sijainti katsoa vakituiseen asumiseen soveltuvaksi perustuslain lähtökohtien perusteella.

Kiinteistön rakennusoikeus määräytyy Oriveden rantaosayleiskaavan mukaan. Kiinteistöstä kuuluu osa loma-asuntojen korttelialueeseen (RA). Korttelialueeseen kuuluvan kiinteistön osan pinta-ala on noin 2540 m². Rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeutta on 7 % rakennuspaikan

kokonaispinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 500 k-m².

Rakennuspaikalla on näin ollen rakennusoikeutta noin 178 k-m². Hakija hakee alueelle rakennettavaa noin 95 k-m² asuinrakennusta alueella jo olevan noin 25 k-m² saunan lisäksi. Näin ollen rakennuspaikan rakennusoikeus riittää haettuun rakennushankkeeseen.

Naapurin huomautuksen mukaisten asioiden käsittely:

Rantamaisema, rakentamisen tyyli, rakennuksen julkisivu

- Valmistelija katsoo, että hakija on vastineessaan vastannut riittävällä tavalla naapurin huomautuksessaan esittämiin seikkoihin liittyen rantamaisemaan, rakentamisen tyyliin ja rakennuksen julkisivuun liittyen.
- Vastineen tavoin valmistelija toteaa, että Oriveden rantaosayleiskaava ei aseta nykyiselläänkään erityisiä vaatimuksia rakennusten ulkonäköön ja julkisivuun liittyen. Näin ollen rakennuspaikalle olisi nyt jo mahdollista toteuttaa haetun kaltainen rakennus vapaa-ajan asuntona. Tämän vuoksi valmistelija katsoo, että ei ole tarpeellista asettaa tiukempia ehtoja rakennuksen ulkonäköön ja julkisivuun liittyen.
- Rantamaisemaan liittyen hakija on vastineessaan todennut seuraavaa: "Hakija kertoo myös, että suunnitellun rakennuksen ja rantaviivan välissä on puustoa (mm. mäntyjä ja koivuja), jotka antavat näkösuojaa järveltä päin katsottaessa."
- Vastineessaan hakija nostaa esiin myös, että viereisellä rakennuspaikalla ja myös muualla saman vesistön rannoilla esiintyy vastaavan tyyppistä rakentamista ja myös korkeampaa kuin nyt haettava rakentaminen.
- Valmistelija arvioi, että rakentaminen muuttaa alueen maisemakuvaa, mutta ei erityisen haitallisesti ja vain sillä tavoin kuin olisi voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan mahdollista vapaa-ajan asuntona ilmeisesti poikkeamislupaa.
- Viereisen rakennuspaikan poikkeamispäätöksessä ei ole annettu tarkempia määräyksiä myöskään puuston säilyttämiseen Oriveden rantaosayleiskaavan yleismääräyksestä poiketen. Yleismääräys: "Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto."
- Valmistelija katsoo, että ei ole tarpeen tai perusteita määrätä tarkemmin puuston säilyttämisestä.
- Hakijaa suositellaan säilyttämään nykyinen puusto mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi tulee menetellä rantaosayleiskaavan suojapuustoa koskevan määräyksen mukaisesti.

Asuinrakennuksen rantaetäisyys

- Valmistelija katsoo, että hakija on vastineessaan vastannut riittävällä tavalla naapurin huomautuksessaan esittämiin seikkoihin liittyen asuinrakennuksen rantaetäisyyteen.
- Rantaetäisyys on päivitetty asemapiirroksen.
- Rakennuksen rantaetäisyys on asemapiirroksen mukaan 34,3 metriä, joka on rantaosayleiskaavan kaavamääräyksen mukainen.

Kaupungin vesijohto ja viemäri, rakennuspaikan jätevesien käsittely, juomaveden saanti

- Kuten naapuri huomautuksessaan nostaa esiin, alueelle ei kulje kunnallista vesihuoltoa.
- Hakija on huomionnut tämän suunnitelmissaan ja vastineessaan riittävällä tavalla.
- Rakennuspaikan juomaveden saanti sekä jätevesien käsittely lainsäädännön sekä muiden vaatimusten mukaan on mahdollista toteuttaa rakennuspaikalla rakennuspaikkakohtaisella ratkaisulla.
- Rakennuspaikan vesihuollosta tulee esittää suunnitelmat osana mahdollista myöhempää rakennusluvan hakemista. Rakennusvalvonta valvoo suunnitelmien toteuttamista.

- Poikkeamislupaharkinnassa ei tarkemmin oteta kantaa rakennuspaikan vesihuollon järjestämisen teknisiin ratkaisuihin, koska lupaharkinnan käsittelyn yhteydessä on arvioitu, että ne ovat rakennuspaikalla rakennuspaikan ominaisuuksien perusteella toteutettavissa, vaan ko. asiat käsitellään rakentamisluvassa.

Rakennuspaikan pinta-ala

- Huomautuksessa esitetään, että rakennuspaikan pinta-ala olisi 2650 m².
- Hakija on vastannut esitettyyn riittävällä tavalla.
- Lupahakemus kohdistuu tilaan, jonka pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 8330 m².

Rakennuspaikan sijainti, etäisyys palveluihin

- Valmistelija katsoo, että hakija on vastineessaan vastannut riittävällä tavalla naapurin huomautuksessaan esittämiin seikkoihin liittyen rakennuspaikan sijaintiin ja etäisyyteen palveluihin.
- Lupahakemuksen käsittelyn osana on arvioitu rakennuspaikan sijainnin sopivuutta vakituiseen asumiseen (ylempänä tässä tekstissä).
- Valmistelija on tuonut esiin lupakäsittelyn osana vastaavia seikkoja kuin naapuri huomautuksessaan, mutta toisaalta sijainnin osalta on myös puoltavia seikkoja perustuen perustuslain § 6 yhdenvertaisuudesta.
- Valmistelijan kokonaisharkinnan perusteella perustuslain § 6 perusteella vierekkäisiä ominaisuuksiltaan olennaisesti samanlaisia rakennuspaikkojen omistajia tulee lähtökohtaisesti käsitellä yhdenvertaisin periaattein lupakäsittelyssä, ja valmistelija katsoo tämän osaltaan puoltavan vahvasti myönteistä poikkeamispäätöstä, rakennuspaikan sijaintiin liittyvistä tekijöistä huolimatta.

Rakennuspaikalle johtava tieyhteys, tien kunnossapito, tiellä oleva portti

- Valmistelija katsoo, että hakija on vastineessaan vastannut riittävällä tavalla naapurin huomautuksessaan esittämiin seikkoihin liittyen rakennuspaikalle johtavaan tieyhteyteen, tien kunnossapitoon ja tiellä olevan portin vaikutuksiin.
- Valmistelija katsoo hakijan vastineen perusteella ja muun harkinnan perusteella, että rakennuspaikalle johtaa riittävä tieyhteys vakituiseen asumiseen.
- Vastineen mukaan tiellä sijaitseva portti ei olisi esteenä esimerkiksi pelastusajoneuvoille.
- Valmistelija toteaa myöskin, että alueelle on olemassa sijainnin, etäisyyksien sekä maaston kannalta edellytykset järjestää hyvä kulkuyhteys ja tarvittaessa parantaa tien ominaisuuksia sekä kunnossapitoa. Tähän nojaten valmistelija katsoo, että tieyhteyden nykyinen tilanne ja kunto ei ole ratkaisevaa poikkeamisluvan käsittelyssä, kun tieyhteys on järjestettävissä.

Voimassa oleva kaava, maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- Valmistelija katsoo, että hakija on vastineessaan vastannut riittävällä tavalla naapurin huomautuksessaan esittämiin seikkoihin liittyen voimassa olevaan kaavaan ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
- Valmistelija katsoo, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee ottaa huomioon lupakäsittelyssä haettua poikkeamislupaa puoltavana tekijänä, sillä vastaavan kaltaiselle rakennuspaikalle nyt haetun rakennuspaikan viereen on aiemmin myönnetty poikkeamislupa.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaikutusta lupakäsittelyyn on tarkemmin käsitelty ylempänä tekstissä.
- Valmistelijan arvion mukaan perustuslain § 6 edellyttää, että ominaisuuksiltaan vastaavien kaltaisia lähes samalla sijainnilla sijaitsevien rakennuspaikkojen omistajia käsitellään lupakäsittelyssä samoin maankäytöllisin perustein.

Alueella sijaitsevat rakennusmateriaalit

- Huomautuksessa viitataan kiinteistöllä oleviin rakennusjätteisiin, vanhaan betonijalkaan sekä niiden vaikutuksiin alueen ympäristöön ja Löytäneen vesistöön.
- Hakija on vastineessaan avannut tarkemmin alueella löytyviä materiaaleja.
- Valmistelija toteaa asiakirjojen perusteella saaneensa sellaisen vaikutelman, että osa rakennusmateriaalista on ollut alueella pitkään.
- Valmistelija arvioi, että huomautuksessa esitetyt seikat alueen rakennusmateriaaleihin liittyen ovat sellaisia, että ne tulee huomioida.
- Valmistelija ei voi käytettävän aineiston perusteella ottaa kantaa alueella sijaitsevien rakennusmateriaalien ominaisuuksiin tai mahdollisiin ympäristövaikutuksiin liittyen.
- Valmistelijan kokonaisharkintaan perustuen lupapäätöksen ehtoihin esitetään kahta kirjausta liittyen alueen rakennusmateriaaleihin.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta sekä liitteenä kokoukseen osallistuville naapurin huomautus ja vastine.

Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseen asumiseen ja vakituisen asunnon rakentamiseen seuraavilla ehdolla: - Rakennuspaikalla ei tule varastoida tai säilyttää ympäristölle haitallisia materiaaleja ja aineita ilman siihen lainsäädännön mukaan mahdollisesti vaadittavia lupamenettelyitä. - Mikäli hakemuksen mukainen rakentaminen ei ole käynnistynyt kolmen kuukauden (3 kk) sisällä tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, tulee rakennuspaikalla sijaitsevat rakennusmateriaalit (lukuun ottamatta alueen perustusrakenteita) suojata ja varastoida asianmukaisesti siten, ettei niistä ole haitallista vaikutusta ympäristöön, tai vaihtoehtoisesti poistaa alueelta. Rakennusvalvonta valvoo ehdon noudattamista normaalien valvontaprosessien avulla.
	Perustelut Rakennuspaikka soveltuu monien ominaisuuksiensa kautta vakituiseen asumiseen. Lupakäsittelyn yhteydessä ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden vuoksi poikkeamislupaa ei voitaisi myöntää. Oriveden rantaosayleiskaava tai sen yhteydessä laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu eivät tue myönteisen poikkeamisluvan myöntämistä. Ympäristölautakunta on kuitenkin myöntänyt ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan olennaisesti vastaavalle rakennuspaikalle myönteisen poikkeamisluvan vakituiseen asumiseen vuonna 2023. Perustuslain § 6 edellyttää arvion mukaan vierekkäisten vastaavien rakennuspaikkojen omistajien yhdenvertaista käsittelyä lupaprosessissa. Perustuslain tulee toimia läpileikkaavana lähtökohtana viranomaistoiminnassa, jonka vuoksi perustuslain perusteella rakennuspaikan katsotaan myös sijaintinsa perusteella soveltuvan vakituiseen asumiseen. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Rakentamislain 751/2023 § 57 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 kaikilta osin kokonaisvaltaisesti tulkittuna täytä rakentamislain § 57 mukaisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiseen, mutta arvioidaan, että sen vaikutukset laajan alueen kattavan rantaosayleiskaavan toteuttamiseen ovat kuitenkin yksittäisenä rakennuspaikkana siinä määrin vähäiset, että hakemuksen mukainen hanke ei johda rakentamislain § 57 kaltaisiin vaikutuksiin. Poikkeamisen myöntämiseen ei siten ole rakentamislain mukaista estettä.

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

Tämä päätös annetaan kuulutusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä huomautuksen jättäneelle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 751/2023 § 57, Suomen perustuslaki 731/1999 § 6, *Hallintolaki 6 §* (esittelijän kokouksessa tekemä lisäys)

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

Asian käsittely

Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 18:57.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
