

Ympäristölautakunta

Aika 23.04.2025 klo 17:00 - 20:11

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 36	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 37	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 38	Maa-aines- ja ympäristölupa: Maansiirto Väinö Tenkanen Ky	6
§ 39	Toimintasuunnitelma, Shell Express Orivesi, Keskustie 54	8
§ 40	Lausuntopyyntö malminetsintälupahakemuksesta Battery 3 Finland Oy lupatunnus ML2024:0048	10
§ 41	Kaavoituskatsaus 2025	22
§ 42	Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos	25
§ 43	Asemanvainion asemakaavan muutos	29
§ 44	Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale	44
§ 45	Poikkeamispäätös tilalle 562-467-1-44 ja 562-467-1-68	50
§ 46	Poikkeamispäätös tilalle 562-415-2-70	55
§ 47	Poikkeamispäätös tilalle 562-468-5-33	59
§ 48	Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uusiminen	73
§ 49	Lausunto Jämsän kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta / rakennusjärjestysehdotuksesta	80
§ 50	Lausunto Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta / rakennusjärjestysehdotuksesta	82
§ 51	Rakentamislupahakemus nro 25-0046-RL, asuinkerrostalo, tila 562-413-3-121, Koluntie 6	84
§ 52	Maisematyölupahakemus nro 2025-7, tila Teerenmetsä 562-416-3-244	88
§ 53	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat	91
§ 54	Ilmoitusasiat	92
§ 55	Muut esille tulevat asiat	94

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Salomaa Manu	17:00 - 20:11	puheenjohtaja	
	Tuhkanen Pekka	17:00 - 20:11	varapuheenjohtaja	
	Juuti Minna	17:00 - 19:43 20:02 - 20:11	jäsen	Poissa §:t 51 - 52
	Keronen Valtteri	17:00 - 20:11	jäsen	
	Loponen Matti	17:00 - 20:11	jäsen	
	Simontaival Sari	17:00 - 19:43 20:02 - 20:11	jäsen	Poissa §:t 51 - 52
	Häkkinen Sara	17:00 - 20:11	varajäsen	
	Kahelin Anne	17:00 - 19:43 20:02 - 20:11	kaupunginhallituksen edustaja	Poissa §:t 51 - 52
	Viljanen Jussi	17:00 - 18:24 18:31 - 19:43 20:02 - 20:11	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	Poissa § 43 Poissa §:t 51 - 52
	Pesonen Paavo	17:00 - 20:11	nuorisovaltuuston edustaja	

Poissa	Knuuttila Minna		jäsen	
	Nieminen Antti		maankäyttö- ja kaavatoimikunnan puheenjohtaja	

Muu	Kivikko Antti	17:17 - 19:52 20:02 - 20:11	esittelijä	Poissa §:t 36 - 39 Poissa § 52
	Lahtinen Mika	17:00 - 20:11	esittelijä	
	Nevalainen Milla	17:00 - 18:24	esittelijä	Läsnä §:t 36 - 42
	Mäntysaari Esko	17:00 - 20:11	asiantuntija, II rakennustarkastaja	
	Somelar Dennis	17:00 - 19:52 20:02 - 20:11	asiantuntija, kaavasuunnittelija	Poissa § 52
	Valkeejärvi Julia	17:00 - 18:57	asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a	Läsnä §:t 36 - 46
	Kuusisto Juha	17:00 - 19:43 20:02 - 20:11	kaupunginjohtaja	Poissa §:t 51 - 52
	Kontu Soile	17:00 - 20:11	pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Manu Salomaa
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

36 - 55

Pöytäkirjan tarkastus Orivedellä 28.4.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Valtteri Keronen
pöytäkirjantarkastaja

Matti Lopenen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

kaupungin verkkosivuilla (www.orivesi.fi) 29.4.2025

Toimistosihteer

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 36

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 37

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Valtteri Keronen ja Matti Loponen.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Valtteri Keronen ja Matti Loponen.

Ympäristölautakunta

§ 23

18.03.2025

Ympäristölautakunta

§ 38

23.04.2025

Maa-aines- ja ympäristölupa: Maansiirto Väinö Tenkanen Ky

Ympäristölautakunta 18.03.2025 § 23

Valmistelija

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Maansiirto Väinö Tenkanen Ky on hakenut 28.04.2024 saapuneella hakemuksella maa-aineslain mukaista lupaa kalliokiviaineksen ottamiseen ja ympäristölupaa kiviaineksen louhintaan ja murskaukseen tilalle Sarvenosa, kiinteistötunnus 562-431-3-125. Alue sijaitsee Oriveden kaupungin Voitalan kylässä Hirsilän taajaman pohjoispuolella noin 10 km Oriveden keskustasta pohjoiseen. Karttaote alueesta on liitteenä.

Kysymyksessä on olemassa olevan toiminnan jatkaminen. Alueella on ollut Oriveden kaupungin ympäristölautakunnan 2.10.2017 myöntämät kymmenen vuoden määräaikainen maa-ainesten ottamislupa sekä toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa kivenlouhinnalle ja murskaamolle.

Lupahakemuksesta on tiedotettu kuuluttamalla Oriveden kaupungin internetsivuilla 10.5.-17.6.2024 sekä Oriveden Sanomissa 8.5.2024. Hakemuksesta on lähetetty erikseen tieto läheisten kiinteistöjen omistajille. Asiakirjat ovat olleet kuulutusajan nähtävillä Oriveden kaupungin internetsivulla.

Maa-aines- ja ympäristölupapäätösehdotus toimitetaan Oriveden kaupungin ympäristölautakunnan jäsenille sähköisesti ja se esitellään lautakunnan kokouksessa.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta myöntää Maansiirto Väinö Tenkanen Ky:lle ympäristöinsinöörin esittelyn mukaisen maa-aines- ja ympäristöluvan.

Ympäristöinsinöörin kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:
Ympäristölautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 38

226/11.01.00/2024

Valmistelija

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Ympäristölautakunta

§ 23

18.03.2025

Ympäristölautakunta

§ 38

23.04.2025

Maansiirto Väinö Tenkanen Ky on hakenut 28.04.2024 saapuneella hakemuksella maa-aineslain mukaista lupaa kalliokiviaineksen ottamiseen ja ympäristölupaa kiviaineksen louhintaan ja murskaukseen tilalle Sarvenosa, kiinteistötunnus 562-431-3-125. Alue sijaitsee Oriveden kaupungin Voitalan kylässä Hirsilän taajaman pohjoispuolella noin 10 km Oriveden keskustasta pohjoiseen. Karttaote alueesta on liitteenä.

Kysymyksessä on olemassa olevan toiminnan jatkaminen. Alueella on ollut Oriveden kaupungin ympäristölautakunnan 2.10.2017 myöntämät kymmenen vuoden määräaikainen maa-ainesten ottamislupa sekä toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa kivenlouhinnalle ja murskaamolle.

Lupahakemuksesta on tiedotettu kuuluttamalla Oriveden kaupungin internetsivuilla 10.5.-17.6.2024 sekä Oriveden Sanomissa 8.5.2024. Hakemuksesta on lähetetty erikseen tieto läheisten kiinteistöjen omistajille. Asiakirjat ovat olleet kuulutusajan nähtävillä Oriveden kaupungin internetsivulla.

Maa-aines- ja ympäristölupa oli käsiteltyssä kaupungin ympäristölautakunnan kokouksessa 18.03.2025, ja palautettiin valmisteluun ympäristöinsinöörin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta myöntää Maansiirto Väinö Tenkanen Ky:lle esitetyn liitteen mukaisen maa-aines- ja ympäristöluvan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimintasuunnitelma, Shell Express Orivesi, Keskustie 54

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 39
543/11.01.00/2024

Valmistelija

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on vastaanottanut selvityspyynnön PIRELY/4043/2015 Pirkanmaan ELY-keskukselta 29.11.2024. Ympäristölautakunta on antanut vastineen selvityspyyntöön 4.2.2025 § 7:

” Ympäristöinsinööri ehdottaa, että ympäristölautakunta velvoittaa toimijaa tekemään ELY-keskuksen esittämät näytteenottoputken korvaustoimenpiteet sekä maanpinnan tiivistyksen. Koskikulkurit Oy veloitetaan toteuttamaan pohjavesiseuranta poiketen nykyisestä ympäristölupamääräyksestä 2 kertaa vuodessa vuosina 2025, 2026 ja 2027. Toimijalta odotetaan valtioneuvoston asetuksen (444/2010) 15 §:n mukaista toimintaa työvaiheiden laadunvarmistamiseksi. Toimijan tulee lähettää kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle kirjallinen toimintasuunnitelma. Jos haitta-aineita havaitaan vielä jatkossa pohjavedessä, kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen kutsuu toimijan kokoukseen, jossa tehdään suunnitelma nopeasti toteutettavista korjaustoimenpiteistä pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi.

Ympäristölautakunta hyväksyy edellä ympäristöinsinöörin esittelytekstissä esitetyn seuraavin tarkennuksin:

Näytteenottoputken korjaustoimenpiteet sekä maanpinnan tiivistystoimet tulee aloittaa välittömästi. Toimijan tulee lähettää toimenpidesuunnitelma kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle 31.3.2025 mennessä. Toimenpidesuunnitelman tulee sisältää pohjavesinäytteenottosuunnitelma. Näytteenotto tulee toteuttaa edellä esitetyn ympäristöinsinöörin esittelytekstin mukaisesti.”

Jakeluaseman aseman toimijan toimeksiannosta FCG Rakennettu Ympäristö Oy on toimittanut toimintasuunnitelman veloitettujen toimenpiteiden toteuttamisesta. Toimintasuunnitelma toimitetaan vain kokoukseen osallistuville. Toimijan esityksessä korjaustoimenpiteiden ajankohdaksi esitetty seuraavaa: Toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet aloitetaan sen jälkeen, kun toimintasuunnitelma on hyväksytty viranomaisen osalta.”

Toimivalta

hallintosäntö 30 §

Esittelijä

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta merkitsee toimintasuunnitelman tiedoksi saaduksi ja hyväksyy esitetyn toimintasuunnitelman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lausuntopyyntö malminetsintälupahakemuksesta Battery 3 Finland Oy lupatunnus ML2024:0048

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 40
183/11.01.05/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) pyytää kaivoslain (10.6.2011/621) 40 §:n nojalla lausuntoa esityslistan liitteenä olevasta Oriveden kaupungin alueelle kohdistuvasta malminetsintälupahakemuksesta. Erityisesti Tukes pyytää mainintaa tutkimussuunnitelman mukaisen toiminnan vaikutuksista alueen kaavatilanteeseen, ympäristö- ja muista vaikutuksista. Lausunto tulee lausuntopyynnön mukaan toimittaa 22.4.2025 mennessä, mutta kaupungille on erillisellä pyynnöllä myönnetty Tukesilta lisäaikaa 28.4.2025 saakka. Esityslistan liitteenä on myös lupahakemuksen liitekartta hakemusalueesta.

Malminetsintäluvan hakija on Battery 3 Finland Oy. Lupahakemuksessa hakijan kuvataan olevan yksityisen australialaisen Battery 3 Pty Limitedin kokonaan omistama tytäryhtiö. Hakemuksen mukaan sillä on käytössään koko Battery 3 – konsernin malminetsinnän asiantuntemus ja sen tekninen ja taloudellinen suorituskyky.

Hakemuksen mukaan emoyhtiö rahoittaa Battery 3 Finland Oy:n toiminnan kokonaisuudessaan. Hakemuksen mukaan sillä on kesäkuussa 2024 varattu kassavaroja Suomessa tehtävään malminetsintään noin 1,8 miljoonaa euroa, joista 350 000 euroa on suunnattu Eräjärven alueen alkuvaiheen tutkimuksiin.

Lupahakemuksessa kuvaillaan myös hakijana olevan yhtiön sekä sen emoyhtiön käytettävissä olevaa henkilöstöä ja sen asiantuntemusta. Hakemuksen mukaan hakijan toimivalla johdolla ja hallituksella on kymmenien vuosien kokemus malminetsinnästä, kaivostoiminnasta ja rahoituksesta. Hakemuksen mukaan yhtiöllä on palvelusopimus suomalaisen geokonsulttiyhtiö Geopool Oy:n kanssa Suomessa tehtävien malmitutkimusten suunnittelun konsultoinnissa ja käytännön toteuttamisessa.

Lupahakemuksen kohteena oleva alue koostuu hakemuksen mukaan kahdesta osa-alueesta, jotka sijoittuvat Oriveden kaupunkikeskustasta noin 18 kilometriä kaakon suuntaan. Alueet sijoittuvat Eräjärven alueelle ja hakija ehdottaakin malminetsintäluvan nimeksi "Eräjärvi".

Hakemuksen mukaan alueen käyttöä ohjaa lähinnä Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Oriveden strateginen yleiskaava. Hakemuksen mukaan alueet eivät sijoitu asema-, ranta-asema- tai rantayleiskaava-alueille.

Hakemuksen mukaan hakemusalueella ei ole luonnonsuojelu- tai luonnonsuojeluohjelma-alueita. Hakemuksen mukaan Sinivuoren luonnonpuisto sijoittuu lähimmillään noin 900 metrin etäisyydelle

hakemuksen alueesta. Hakemuksen mukaan alueelta ei ole tiedossa myöskään muita lainsäädännön rajoituksia.

Hakemuksessaan hakija arvioi alueelta löytyvän litiumia (Li). Arvio perustuu hakemuksen mukaan alueelta tiedossa oleviin kivilajeihin, Geologian tutkimuskeskuksen alueella tekemiin aikaisempiin alueellisiin ja kohteellisiin malmitutkimuksiin sekä hakijan varausilmoituksen voimassaoloaikana tekemään etsintätööhön.

Hakemuksen kohteena olevilla alueilla on ollut Battery 3 Finland Oy:n varausilmoitus voimassa. Tukes on hyväksynyt varausilmoituksen 31.8.2022. Hyväksytyn varausilmoituksen mukaan varaajan suunnitelmissa on ollut jättää malminetsintälupahakemus kesäkuuhun 2024 mennessä. Varausilmoituksesta olevan kuulutuksen mukaan varauksen viimeinen voimassaolopäivä on ollut 14.6.2024. Hyväksytyn varausilmoituksen kuulutus on esityslistan liitteenä.

Hakemuksessa viitataan tutkimusmenetelmien, välineiden ja aikataulun osalta Eräjärvi-nimisen malminetsintälupa-alueen tutkimussuunnitelmaan. Tutkimussuunnitelma löytyy hakemuksen liitteenä ja on päivätty 20.6.2024. Suunnitelman mukaan alueen ensivaiheen tutkimusten tavoitteena on kasvattaa perustavanlaatuista geologista ymmärrystä koko Eräjärven alueesta. Suunnitelman mukaan vuosien 2025 ja 2026 aikana tehtävä etsintätö ja geofysiikan mittaukset ohjaavat talven 2026-27 ensimmäisen alueellisen AC-poraus/syväkairausohjelman kohdistumista. Suunnitelman mukaan tutkimukset jatkuvat kohteellisilla näytteenotto-ohjelmilla kesinä 2027 ja 2028. Suunnitelman yhteenvedon mukaan maastotutkimustyöt käsittävät geologisia ja geofysikaalisia tutkimuksia, pohjamooreni-, maaperä-, lohkare- ja kalliopaljastumanäytteenottoa sekä kallioperänäytteenottoa AC- ja RC-porauksella ja timanttisyväkairaamalla. Suunnitelman mukaan maastotyöt keskittyvät alueille, joista tutkimusten edetessä saadaan parhaimmat malmiviitteet.

Hakija kertoo suunnitelmassa, että tutkimukset tehdään usean vuoden aikana. Suunnitelman mukaan tutkimustulokset ohjaavat jatkotutkimuksia. Suunnitelman mukaan mikäli hakija paikantaa alueelta litiummalmiesiintymiä on todennäköistä, että malminetsintäluvalle haetaan jatkoaikaa tutkimusten edelleen jatkamiseksi.

Suunnitelman mukaan hakija rajoittaa tutkimustyön ainoastaan sellaisiin tutkimustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen tutkimusten tarkoituksen ja tavoitteiden saavuttamiseksi. Suunnitelman mukaan toimenpiteet suoritetaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän vahinkoa tai haittaa luonnolle, ympäristölle ja ihmisille. Suunnitelman mukaan suunnitellut tutkimukset ovat tavanomaisia malmitutkimuksia, joiden vaikutukset luontoon ja ympäristöön ovat kokonaisuutena tarkasteltuna vähäisiä eikä niistä jää merkittäviä pysyviä jälkiä maastoon.

Suunnitelman mukaan alueelle suunniteltujen tutkimusten kahden ensimmäisen vuoden aikana ei todennäköisesti ole tarvetta tehdä kulkureittejä tai muita maastoon tai puustoon kajoavia toimenpiteitä. Suunnitelman mukaan alueella toteutettavista tutkimusohjelmista toimitetaan tutkimussuunnitelmat asianomaisille viranomaisille ja maanomistajille hyvissä ajoin ennen niiden aloittamista.

Suunnitelmassa kuvaillaan myös alueellista laajempaa geologiaa sekä paikallista geologista ympäristöä. Kuvauksen mukaan hakemuksen kohteena olevilla alueilla on ollut aiemminkin louhostoimintaa. Alueilla olevista louhoksista on louhittu pegmatiittia. Alueen vanhat pegmatiittilouhokset on kuvauksen mukaan suljettu vuonna 1965 sekä 1930-luvulla. Hakija kertoo kuvauksessa tehneensä hakemuksen itäiseltä osa-alueelta 66 havaintoa, joista 57 katsotaan olevan kallioperähavaintoja. Läntiseltä osa-alueelta kerrotaan tehdyn 52 havaintoa, joista 33 katsotaan olevan kallioperästä.

Hakemuksen kohteena olevat alueet sijoittuvat usealle kymmenelle kiinteistölle. Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Malminetsintälupahakemuksen mukaan suunnitelluilla tutkimusmenetelmillä ei synny kaivannaisjätettä. Hakija kertoo hakemuksessa keräävänsä muut tutkimustoiminnasta eri tutkimusvaiheissa syntyvät jätteet ja kuljettavansa ne asianmukaiseen käsittelyyn.

Hakija arvioi lupahakemuksessa, että suunnitellut tutkimustoimenpiteet ovat tavanomaisia malmitutkimuksia, joiden vaikutukset vesistöihin, pohjavesiin, ihmisiin ja maa- tai kallioperään ovat hyvin vähäiset tai niitä ei synny lainkaan. Hakemuksen mukaan vaikutuksia ympäristönsuojeluun ei ole. Hakemuksen mukaan alueella ei tehdä koelouhintaa tai koerikastusta.

Hakemusalueen pinta-ala on noin 6,78 neliökilometriä (km²) eli noin 678 hehtaaria.

Hakemuksessa hakija ehdottaa, että lupa-alueelle määrätään asetettavaksi 2000 euron suuruinen pankkitalletusvakuus panttaussitoumuksella.

Hakemuksessa hakija kuvailee myös malminetsintäluvan suunniteltuja jälkitoimenpiteitä. Hakija saattaa malminetsintäalueen välittömästi yleisen turvallisuuden vaatimaan kuntoon: kairanreikien suojaputket katkaistaan 10-25 senttimetriä maan pinnan yläpuolelta, hatutetaan ja jätetään paikalleen mahdollisten myöhempien alueella tehtävien jatkotutkimusten ja -luotausten varalta. Hakija kertoo myös tukkivansa vettä vuotavat kairareiät. Hakemuksessa myös todetaan, että suojaputket poistetaan mikäli maanomistaja niin haluaa. Hakemuksen mukaan alueelle ei ole tarkoitus rakentaa väliaikaisia rakennelmia. Hakijan alueella käyttämät laitteet poistetaan. Hakija kertoo kunnostavansa ja siistivänsä alueen siltä osin kun yhtiön malminetsintätoimenpiteet ovat aiheuttaneet tähän tarvetta, ja alue siistitään mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan. Yhtiö kertoo hakemuksessaan myös tekevänsä kirjallisen ilmoituksen kaivosviranomaiselle, malminetsintäalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajille sekä muille oikeudenhaltijoille, kun toimenpiteet on saatettu loppuun.

Lupahakemuksen kohteena oleva alue

Lupahakemus koskee kahta erillistä aluetta. Läntisempi alueista sijaitsee Eräjärven kyläkeskuksen länsipuolella lähimmillään noin 2 km etäisyydellä. Itäinen alue sijoittuu Eräjärven vesistön itäpuolelle Seppälänniemen alueen itäpuolelle. Molempien alueiden pinta-ala on useampi sata hehtaaria.

Yhteensä alueiden pinta-ala on noin 6,78 km² eli noin 678 ha. Lupahakemuksen mukaiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Lupahakemuksen kohteena olevat alueet ovat tällä hetkellä pääosin metsää. Ilmakuvatarkastelun perusteella valtaosa alueista on talousmetsäkäytössä. Alueet ovat pääosin kangasmetsää sekä kallioalueita ja turvemaiden osuus on vähäinen.

Lupahakemuksen kohteena oleva läntinen alue sijoittuu usean vesistön läheisyyteen: Eräjärvi, Nikkilänjärvi, Uisherlanjoki ja Längelmävesi. Etäisyys hakemusalueelta kaikkiin edellä listattuihin on lyhimmillään noin 1-2 kilometriä.

Myös hakemusalueen itäisempi osa sijoittuu vesistöjen läheisyyteen. Välittömästi alueen rajan läheisyydessä sijaitsee Ilijärvi. Hakemusalueelta on lyhimmillään etäisyyttä Eräjärven vesistöön noin 300 metriä. Alueen eteläpuolella lyhimmillään noin 300 m etäisyydellä sijaitsee Sinijärvi. Alueen itäpuolella sijaitsevaan Iso-Löytäneeseen on alueelta matkaa lyhimmillään noin 1 km.

Hakemuksen osa-alueiden läheisyydessä sijaitsee runsaasti vesistöjä. Kyseiset vesistöt ovat monella tavalla lähialueen suurimpia ja merkittävimpiä vesistöjä esimerkiksi virkistyskäytön kannalta. Hakemusalue sijoittuu monin paikoin verrattain lähelle vesistöjä, ja hakemuksen alueiden vedet juoksevat luontaisesti pitkälti mainittuihin vesistöihin. Vesistöjen varrelle sijoittuu runsaasti asutusta ja vapaa-ajan asutusta sekä niiden virkistyskäyttö on suurta. Alueen isoimpia ja merkittävimpiä vesistöjä ovat Längelmävesi, Eräjärvi ja Iso-Löytäne. Kyseiset vesistöt ovat myös vapaa-ajan toiminnan kannalta yksiä Oriveden arvostetuimpia vesistöjä.

Hakemuksen mukaisilla alueilla ei sijaitse asuntoja tai vapaa-ajan asuntoja. Pihapiirit on rajattu hakemusalueen reunalla tietyillä etäisyysperiaatteilla kartan mukaan ulos hakemusalueesta pääosin. Hakemuksen läntisen osa-alueen läheisyyteen muutaman sadan metrin etäisyydelle sijoittuu noin 10-20 asuttua kiinteistöä sekä joitakin yksittäisiä vapaa-ajan asuntoja. Myös itäisen osa-alueen läheisyyteen muutaman sadan metrin etäisyydelle sijoittuu noin 10-20 asuttua kiinteistöä sekä joitakin vapaa-ajan asuntoja. Mikäli käytettäisiin kilometrin etäisyyttä hakemusalueesta, sijoittuu näille alueille vielä enemmän vakituisesti asuttuja kiinteistöjä sekä myös joillakin alueilla vapaa-ajan asuntoja. On kuitenkin huomioitava, että hakemuksen mukaiset alueet ovat laajoja, ja alueen keskeltä etäisyydet esimerkiksi tässä kappaleessa mainittuihin kohteisiin ovat merkittävästi pidempiä.

Kaavatilanne ja maankäyttö

Hakemuksen kohteena olevilla alueilla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka omalta osaltaan ohjaa alueiden maankäyttöä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa hakemuksen läntinen osa-alue on osoitettu lähes kokonaisuudessaan maaseutualueeksi. Kaavamääräyksen mukaan: ”*Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.*”

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä."*

Maakuntakaavan maaseutualue on ns. valkoista suunnittelematonta aluetta, jonne on myös maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan mahdollista osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Läntisen osa-alueen halki on maakuntakaavassa osoitettu myös ulkoilureitti (Eräpyhä-Laippa). Ulkoilureitin merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkinnän mukaan se osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräyksen mukaan: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille."*

Välittömästi läntisen osa-alueen itäpuolelle on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu osin maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman (Uiherlan – Eräjärven kulttuurimaisema) merkintä.

Lupahakemuksen kohteena olevan alueen itäinen osa-alue on osoitettu maakuntakaavassa pääosin maaseutualueena. Maaseutualueen kaavamääräys ja suunnittelumääräys ylempänä tekstissä. Alueen eteläreunalle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa luonnon monimuotoisuuden ydinalue (luo, Sinivuoren alue). Merkintä kattaa vain vähäisen alueen hakemusalueesta.

Pirkanmaalla on ollut vireillä vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja Energia". Maakuntavaltuusto on hyväksynyt vaihemaakuntakaavan kokouksessaan 7.4.2025. Vaihemaakuntakaavassa ei ole sellaisia olennaisia muutoksia, joilla olisi vaikutusta käsiteltävään aiheeseen.

Voimassa olevasta tai vireillä olevasta maakuntakaavasta ei aiheudu estettä lupahakemuksen mukaiselle toiminnalle.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa alueille osoitetut merkinnät mukailevat maakuntakaavan mukaisia merkintöjä. Läntiselle osa-alueelle on osoitettu maakuntakaavan kaltaisesti oikeusvaikutteinen kehittämismääräys "Tavoiteltava ulkoiluverkosto". Suunnittelumääräys on seuraava: *"Kaupungin keskeiset taajamat, kylät sekä matkailun ja virkistykseen paikat pyritään yhdistämään ulkoilureittien avulla yhtenäiseksi verkostoksi, joka liittyy seudulliseen ulkoiluverkostoon. Merkitty sijainti on ohjeellinen."* Itäiselle osa-alueelle ei pääosin ole osoitettu merkintöjä. Itäisen alueen eteläosaan on vähäiselle alueelle osoitettu merkintä "Luonnon ja virkistykseen kannalta merkittävät alueet", joka mukailee maakuntakaavan Sinivuoren luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta. Oriveden strateginen yleiskaava ei aseta estettä lupahakemuksen mukaiselle toiminnalle.

Lupahakemuksen mukaisilla osa-alueilla ei ole voimassa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai rantayleiskaavaa. Välittömästi itäisen osa-alueen

länsipuolella Seppälänniemen alueella sekä eteläpuolella Sinijärven alueella on voimassa Oriveden rantaosayleiskaava.

Lupahakemusten mukaisten alueiden tai niiden lähistön kaavatilanne ei aseta esteitä malminetsintään. Kaavatilanteesta ei ole estettä lupahakemuksen mukaiseen toimintaan.

Arkeologia ja muinaisjäännökset

Lupahakemuksen kohteena olevalla alueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita tai muita arkeologisen perinnön kohteita (Museoviraston karttapalvelu 8.4.2025). Aluetta ei ole kuitenkaan tutkittu kokonaisuudessaan ja arkeologisten kohteiden esiintymistä alueella ei voida sulkea pois.

Luontoarvot

Lupahakemuksen kohteena olevalla alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnon tai ympäristön arvoja. Aluetta ei ole kuitenkaan tutkittu niiden osalta ja erityisten luontoarvojen esiintymistä alueella ei voida sulkea pois.

Lupahakemuksen mukaiselta läntiseltä osa-alueelta on lyhyimmillään noin 2 km matka Eräpyhän luonnonsuojelualueelle. Alueen etäisyys Kaakkolammin korpi – nimiseen yksityiseen luonnonsuojelualueeseen on noin 1 km. Itäiseltä alueelta on lyhimmillään noin 900 m etäisyys Sinivuoren luonnonpuistoon.

Lainsäädännön lähtökohtia

Uudistettu kaivoslaki on astunut voimaan 1.6.2023. Kaivoslakiin (2011/621) voimaan astuneen § 47 tehdyn lisäyksen, momentti 5, mukaan *"Kaivostoiminnan tulee perustua sellaiseen alueidenkäyttölain mukaiseen asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa kaivosalueen ja kaivoksen apualueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty"*.

Kaivoslakiin tehtyjen muutosten jälkeen kaivostoiminnan lähtökohtana on kunnan hyväksymä kaava. Näin ollen, mikäli alueelta löytyisi malmia ja alueelle haluttaisiin perustaa kaivos, edellyttäisi se osayleiskaavan tai asemakaavan laatimista. Kaavatasojen osalta päätösvalta on kunnalla.

Malminetsintälupa itsessään ei johda kaivoksen perustamiseen tai anna muutakaan oikeutta siihen. Mikäli alueelle haluttaisiin perustaa kaivos, edellyttäisi se kaavoitusta. Näin ollen kokonaisuudessaan sen päättäminen myöhemmässä vaiheessa, että haluttaisiinko alueelle kaivosta vaiko ei, olisi kunnan päätösvallassa oleva asia nykyisen lainsäädännön mukaan.

Myös kaivoksiin liittyvää verotusta ja sen lainsäädäntöä on uusittu. Vuoden 2024 alusta otettiin käyttöön uusi, Suomessa louhittuihin kaivosmineraaleihin kohdistuva vero eli kaivosmineraalivero. Valtiovarainministeriön mukaan veron tavoitteena on ottaa huomioon kaivoslaissa tarkoitettujen kaivosmineraalien luonne uusiutumattomina luonnonvaroina ja ohjata yhteiskunnalle kohtuullinen korvaus niiden

Ympäristölautakunta

§ 40

23.04.2025

käytöstä veron muodossa. Tämän hetken lainsäädännöllä veron tuotosta 60 % ohjataan kaivosten sijaintikunnille ja 40 % valtiolle.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta antaa Tukesille Battery Finland 3 Oy:n malminetsintälupahakemukseen Oriveden kaupungin kannanottona seuraavan lausunnon:

- Toiminta tulee järjestää kaikilta osin niin, että vesistöille haitallisia valumia ei synny alueella tehtävän toiminnan seurauksena.
- Alueen kiinteistönomistajia tulee tiedottaa tehtävistä toimenpiteistä riittävän ajoissa ja avoimesti.
- Tarvittaessa tulee tiedottaa myös lähialueelle sijoittuvia asuttuja sekä vapaa-ajan käytössä olevia kiinteistöjä tehtävistä toimenpiteistä riittävän ajoissa ja avoimesti, mikäli toimenpiteet aiheuttavat oleellista haittaa hakemusalueen ulkopuolelle.
- Kaupunki katsoo, että lupahakemuksessa esitetty vakuussumma ei ole riittävä suhteessa alueelle suunniteltuihin toimenpiteisiin ja hakijan toimenpiteisiin budjetoiman summaan nähden. Kaupunki esittää Tukesille, että hakijan ehdottaman vakuussumman sijaan vakuus asetetaan suuruusluokkaan 20 000 - 30 000 euroa.
- Alueen kiinteistönomistajille toimenpiteistä aiheutuvat puusto-, maasto-, tie- ja muut vahingot tulee korvata täysimääräisesti.
- Muilta osin kaupungilla ei ole huomautettavaa suunnitelmista.
- Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Esittelijä

kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta antaa Tukesille Battery Finland 3 Oy:n malminetsintälupahakemukseen Oriveden kaupungin kannanottona seuraavan lausunnon:

- Toiminta tulee järjestää kaikilta osin niin, että vesistöille haitallisia valumia ei synny alueella tehtävän toiminnan seurauksena.
- Alueen kiinteistönomistajia tulee tiedottaa tehtävistä toimenpiteistä riittävän ajoissa ja avoimesti.
- Tarvittaessa tulee tiedottaa myös lähialueelle sijoittuvia asuttuja sekä vapaa-ajan käytössä olevia kiinteistöjä tehtävistä toimenpiteistä riittävän ajoissa ja avoimesti, mikäli toimenpiteet aiheuttavat oleellista haittaa hakemusalueen ulkopuolelle.
- Kaupunki katsoo, että lupahakemuksessa esitetty vakuussumma ei ole riittävä suhteessa alueelle suunniteltuihin toimenpiteisiin ja hakijan toimenpiteisiin budjetoiman summaan nähden. Kaupunki esittää Tukesille, että hakijan ehdottaman vakuussumman sijaan vakuus asetetaan suuruusluokkaan 20 000 - 30 000 euroa.
- Alueen kiinteistönomistajille toimenpiteistä aiheutuvat puusto-, maasto-, tie- ja muut vahingot tulee korvata täysimääräisesti.
- Muilta osin kaupungilla ei ole huomautettavaa suunnitelmista.
- Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Asian käsittely

Keskustelun aikana ympäristölautakunnan jäsen Sari Simontaival teki ympäristölautakunnan puheenjohtaja Manu Salomaan, ympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Pekka Tuhkasen ja

ympäristölautakunnan jäsen Matti Loposen kannattamana esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan seuraavan päätösehdotuksen:

Oriveden kaupungin lausunto Battery 3 Finland Oy:n malminetsintälupahakemukseen

Oriveden kaupungin näkemyksen mukaan Tukesin ei tule myöntää Battery 3 Finland Oy:n hakemaa malminetsintälupaa missään muodossa. Kaupunki vastustaa haetun malminetsintäluvan myöntämistä Battery 3 Finland Oy:lle.

Malminetsintä itsessään on vielä kevyempi toimenpide, mutta sen lopullisena tavoitteena on kaivostoiminta alueella. Oriveden kaupungin näkemyksen mukaan alueelle ei voi sijoittaa kaivosta.

Hakemusalue on maakuntakaavassa osoitettu lähes kokonaisuudessaan maaseutualueeksi, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Hakemusalue sijaitsee kokonaisuudessaan vyöhykkeellä, joka sisältää luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeisiä alueita. Edelleen itäinen hakemusalueista sijoittuu hiilivarastovyöhykkeelle, jolla on merkittäviä määriä hiilivarastoja sitoutuneena kasvillisuuteen, puustoon ja maaperään (lähde: Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Hiilineutraalit vyöhykkeet 2 –hankkeen kuntakohtainen tietopaketti). Näillä vyöhykkeillä tulee huolehtia hiilivarastojen säilymisestä sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamisesta. Kaivoksen sijoittaminen kyseisten vyöhykkeiden alueelle on ristiriidassa edellä mainittujen tavoitteiden kanssa.

Tämän vuoksi malminetsintäluvan myöntäminen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista tai edes luvanhakijan edun mukaista, koska kaupungin näkemyksen mukaan alueelle ei voitaisi perustaa kaivosta, vaikka sieltä hyödynnettävissä oleva malmio löytyisikin.

Keskeisimpiä perusteita ovat kaavatilanne ja maankäyttö

Hakemuksen kohteena olevilla alueilla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka omalta osaltaan ohjaa alueiden maankäyttöä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa hakemuksen läntinen osa-alue on osoitettu lähes kokonaisuudessaan maaseutualueeksi. Kaavamääräyksen mukaan: *”Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.”*

Läntisen osa-alueen halki on maakuntakaavassa osoitettu myös ulkoilureitti (Eräpyhä-Laippa). Ulkoilureitin merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkinnän mukaan se osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräyksen mukaan: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.”*

Välittömästi läntisen osa-alueen itäpuolelle on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman (Uiherlan – Eräjärven kulttuurimaisema) merkintä.

Lupahakemuksen kohteena olevan alueen itäinen osa-alue on osoitettu maakuntakaavassa pääosin maaseutualueena. Maaseutualueen kaavamääräys ja suunnittelumääräys ylempänä tekstissä. Alueen eteläreunalle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa luonnon monimuotoisuuden ydinalue (luo, Sinivuoren alue). Merkintä kattaa osan hakemusalueesta.

Pirkanmaalla on ollut vireillä vaihemaakuntakaava ”Elonkirjo ja Energia”. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt vaihemaakuntakaavan kokouksessaan 7.4.2025. Vaihemaakuntakaavassa on olennaisia muutoksia, joilla on vaikutusta käsiteltävään alueeseen.

Sinivierluonnon monimuotoisuuden ydinalue. Kartta 1 Merkinnällä osoitetaan luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittäviksi tunnistetut alueet vesistöissä, virtavesissä sekä niiden läheisyydessä. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa. Merkintä ei estä alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai vesistöjen käyttöä. Merkintä ei estä alueen käyttöä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen tai loma-asumiseen. Taajamaluonteinen rakentaminen on mahdollista niillä alueilla, jotka todetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siihen soveltuviksi. Kehittämissuositus: Maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista. Aluetta koskevista suunnitelmissa ja päätöksissä tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma.

Voimassa olevasta maakuntakaavasta aiheutuu este lupahakemuksen mukaiselle toiminnalle.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa alueille osoitetut merkinnät mukailevat maakuntakaavan mukaisia merkintöjä. Läntiselle osa-alueelle on osoitettu maakuntakaavan kaltaisesti oikeusvaikutteinen kehittämismääräys ”Tavoiteltava ulkoiluverkosto”. Suunnittelumääräys on seuraava: ”*Kaupungin keskeiset taajamat, kylät sekä matkailun ja virkistyspaikat pyritään yhdistämään ulkoilureittien avulla yhtenäiseksi verkostoksi, joka liittyy seudulliseen ulkoiluverkostoon.*” Itäisen alueen eteläosaan on osoitettu merkintä ”Luonnon ja virkistyskannalta merkittävät alueet”, joka mukailee maakuntakaavan Sinivuoren luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta.

Välittömästi itäisen osa-alueen länsipuolella Seppälänniemen alueella sekä eteläpuolella Sinijärven alueella on voimassa Oriveden rantaosayleiskaava.

MK-alueella vaikutukset alueen läheisiin vesistöihin - esimerkiksi luonto-, kalastus- ja virkistysarvoistaan tunnettu kirkasvetinen Iso-Löytäne, Sinijärvi ja Eräjärvi.

Lupahakemuksen kohteena oleva läntinen alue sijoittuu vesistön läheisyyteen: Eräjärvi, Nikkilänjärvi, Uihelanjoki ja Längelmävesi. Etäisyys hakemusalueelta kaikkiin edellä listattuihin on lyhimmillään noin 1-2 kilometriä.

Myös hakemusalueen itäisempi osa sijoittuu vesistöjen välittömään läheisyyteen. Välittömästi alueen rajan läheisyydessä sijaitsee Lilijärvi. Hakemusalueelta on lyhimmillään etäisyyttä Eräjärven vesistöön noin 300 metriä. Alueen eteläpuolella lyhimmillään noin 300 m etäisyydellä sijaitsee Sinijärvi. Alueen itäpuolella sijaitsevaan luonto- ja virkistysarvoiltaan tunnettuun Iso-Löytäneeseen on alueelta matkaa lyhimmillään noin 1 km.

Hakemuksen osa-alueiden läheisyydessä sijaitsee runsaasti vesistöjä. Kyseiset vesistöt ovat monella tavalla lähialueen suurimpia ja merkittävimpiä vesistöjä esimerkiksi virkistyskäytön kannalta. Hakemusalue sijoittuu monin paikoin verrattain lähelle vesistöjä, ja hakemusalueiden vedet juoksevat luontaisesti pitkälti mainittuihin vesistöihin. Vesistöjen varrelle sijoittuu runsaasti asutusta ja vapaa-ajan asutusta sekä niiden virkistyskäyttö on suurta. Alueen isoimpia ja merkittävimpiä vesistöjä ovat Längelmävesi, Eräjärvi ja Iso-Löytäne. Kyseiset vesistöt ovat myös vapaa-ajan toiminnan kannalta Oriveden arvostetuimpia vesistöjä.

Hakemuksen mukaisilla alueilla ei sijaitse asuntoja tai vapaa-ajan asuntoja. Pihapiirit on rajattu hakemusalueen reunalla tietyillä etäisyysperiaatteilla kartan mukaan ulos hakemusalueesta pääosin. Hakemuksen läntisen osa-alueen läheisyyteen muutaman sadan metrin etäisyydelle sijoittuu noin 10-20 asuttua kiinteistöä sekä joitakin yksittäisiä vapaa-ajan asuntoja. Myös itäisen osa-alueen läheisyyteen muutaman sadan metrin etäisyydelle sijoittuu noin 10-20 asuttua kiinteistöä sekä joitakin vapaa-ajan asuntoja. Mikäli käytettäisiin kilometrin etäisyyttä hakemusalueesta, sijoittuu näille alueille vielä enemmän vakituisesti asuttuja kiinteistöjä sekä myös joillakin alueilla vapaa-ajan asuntoja.

Oriveden kaupunki katsoo, että luvanhakija ei erittäin todennäköisesti voisi toteuttaa kaivosta alueella, vaikka alueelta hyödynnettävissä oleva malmio löytyisikin. Kaivostoiminnan luvan hakeminen alueelle olisi alueelle ristikkäinen intressi ja tulisi erittäin todennäköisesti johtamaan tarpeeseen käynnistää alueella osayleiskaavan laadinta. Maakuntakaavan merkinnät ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vuoksi olisi erittäin todennäköistä, että mahdollisessa osayleiskaavan laatimisessa kaivostoiminta alueella ei mahdollistuisi.

Uudistettu kaivoslaki on astunut voimaan 1.6.2023. Kaivoslakiin (2011/621) kesäkuussa 2023 voimaan astuneen § 47 tehdyn lisäyksen, momentti 5, mukaan "Kaivostoiminnan tulee perustua sellaiseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen asemakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa kaivosalueen ja kaivoksen apualueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty". Näin ollen viime kädessä päätös kaivoksen toiminnan mahdollisuuksista alueella ratkaistaan asemakaavalla tai oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, joiden osalta päätösvalta on kaupungilla. Koska kaupungin näkemys kaivoksen perustamisesta haetulle alueelle on lähtökohtaisesti kielteinen, niin myöskään malminetsintäluvan myöntäminen alueelle ei ole järkevää tai edes luvanhakijan edun mukaista.

Mikäli Tukes päätyy myöntämään haetun malminetsintäluvan Battery 3 Finland Oy:lle Oriveden kaupungin kielteisestä kannasta huolimatta, kaupunki näkee, että luvassa tulee huomioida ainakin seuraavat asiat:

- Asuntojen ja loma-asunnon rakennuksen ja pihapiirin riittävä suojaetäisyys (vähintään 200 metriä).
- Alueelle tulee laatia arkeologinen inventointi ennen malminetsintäluvan myöntämistä tai viimeistään ennen toimenpiteiden aloittamista. Inventoinnin selvitysraportti tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon sekä Oriveden kaupungille.
- Alueelle tulee laatia kattava luontoselvitys ennen malminetsintäluvan myöntämistä tai viimeistään ennen toimenpiteiden aloittamista. Selvitysraportti tulee toimittaa Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä Oriveden kaupungille.
- Mikäli Eräjärveen, Iso-Löytäneeseen, Sinijärveen tai Längelmäveteen laskevien ojien kohdalla tehdään kairauksia, tulee huolehtia, ettei ojiin kulkeudu maa-aineksia.
- Lupapäätöksessä tulee antaa riittävät määräykset vesien suojelulle ja vesien laadun seurannalle. Erityisesti Eräjärven, Iso-Löytäneen, Sinijärven ja Längelmäveden veden kemiallisen ja ekologisen tilan säilyminen erinomaisena tulee lupamääräyksillä turvata.
- Lupamääräyksellä tulee varmistaa, että toiminnasta ei aiheudu kuormitusta mihinkään vesistöön tai pohjaveden pilaantumiseen.
- Lupamääräyksillä tulee varmistaa, että alueella tapahtuvan toiminnan jälkeen toiminnasta aiheutuneet jäljet ennallistetaan vastaamaan samankaltaista ympäristön tilaa, joka alueella on vallinnut ennen lupahakemuksen mukaista toimintaa.
- Lupapäätöksessä tulee antaa riittävät määräykset ettei toiminta aiheuta alueella maa- ja kallioperässä olevan arseenin liukenemista pohjaveteen, pintavesiin tai ilmaan.
- Luvan haltijan on oltava riittävästi selvillä hankkeen ympäristövaikutuksista. Malminetsinnässä on varmistettava, että vesistöille, niiden käytölle ja eliölajeille aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä muutoksia luonnonolosuhteissa tai vahingoittaa arvokkaita tai harvinaisia luonnonesiintymiä tai suojeltuja elinympäristöjä tai aiheuttaa häiriötä suojelluille lajeille.
- Hankkeen toteuttamisessa on kaikilta osin noudatettava ympäristönsuojelulain mukaista pohjaveden pilaamiskieltoa sekä ympäristönsuojelu- ja luonnonsuojelulaissa tarkoitettua varovaisuusperiaatetta.
- Lupamääräyksissä tulee varmistaa, että alueella tapahtuvassa malminetsinnässä turvataan alueelle mahdollisesti sijoittuvat metsälain 10 § mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt sekä vesilain suojaamat ympäristökohteet.

Lisäksi kaupunki toteaa, että luvan haltija on vastuussa toiminnasta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja edunmenetyksistä täysimääräisesti.

Oriveden kaupunki katsoo myös, että lupahakemuksessa esitetty 2000 euron vakuus ei ole missään suhteessa riittävä. Oriveden kaupunki esittää, että mikäli

Tukes päättyy luvan kaupungin lausunnosta huolimatta myöntämään, niin se asettaa Battery 3 Finland Oy:lle talletettavaksi toimintaan nähden riittävän vakuuden. Kaupungin näkemyksen mukaan sopiva vakuus on 50 000 euroa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli ympäristölautakunnalta, hyväksyykö ympäristölautakunta yksimielisesti jäsen Sari Simontaipaleen tekemän päätösehdotuksen.

Ympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti jäsen Sari Simontaipaleen tekemän päätösehdotuksen.

Merkittiin tiedoksi malminetsintälupahakemuksesta ML2024:0048 saapuneet 17 mielipidettä, 1 muistutus/mielipide, 1 mielipidelausunto ja 2 huomautusta.

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 17:17.

Päätös

Puheenjohtaja totesi ympäristölautakunnan päätökseksi tulleen ympäristölautakunnan jäsen Sari Simontaipaleen päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 3
Ympäristölautakunta § 41

27.03.2025
23.04.2025

Kaavoituskatsaus 2025

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 3

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Alueidenkäyttölain § 7 mukaan kunnan tulee laatia vuosittain katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa esitetään merkittävimmät valmisteilla olevat yleis- ja osayleiskaavat, asemakaavat, asemakaavanmuutokset ja muut suunnitelmat sekä tehdyt päätökset.

Kaavoituskatsaukseen 2025 on koottu tiedot Oriveden kaupungin vireillä olevista kaavoista. Siellä on myös tietoa Pirkanmaan liiton sekä Tampereen kaupunkiseudun suunnitelmista sekä muista ajankohtaisista maankäyttöön liittyvistä hankkeista.

Vuoden 2024 aikana kaupungin asemakaavahankkeissa kaksi tärkeää valtatie 9 kehittämiseen liittyvää hanketta on saatu valmiiksi ja voimaan. Myös useita muita vaikutuksiltaan merkittäviä kaavahankkeita on saatu edistettyä hyvin kaavaprosessin eri osissa. Keskeisimmistä hankkeista mainittakoon Asemanvainion asemakaavan muutos aivan Oriveden aseman läheisyydessä. Myös monia muita kaavahankkeita on saatu valmisteltua ja etenemään kaavaprosessissa. Kaavahankkeita on ollut niin OAS-, luonnos, kuin myös ehdotusvaiheessa. Hankkeiden monipuolinen edistyminen kaavaprosessissa mahdollistaa sen, että niitä on mahdollista saada kuluvana vuonna useita hyväksymiskäsittelyyn. Myös kaavojen edistymiseen vaadittavia selvityksiä on laadittu aktiivisesti etupainotteisesti, joka mahdollistaa hankkeiden etenemistä.

Vuoden 2025 aikana käynnissä olevia kaavaprosesseja jatketaan ja pyritään viemään hankkeita kohti hyväksymisvaihetta. Useita kaavahankkeita saataneen ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiskäsittelyyn. Merkittävänä isona ja pitkään valmistelussa olleena yksittäisenä kokonaisuutena voidaan mainita Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka tuodaan kaavaluonnoksena päätöksenteon käsittelyyn kesään 2025 mennessä. Myös uusia kaavahankkeita voidaan käynnistää, mikäli tarpeita ilmenee. Tiedossa on myös alustavan tason tarpeita asemakaavojen muuttamiseen erityisesti yritysalueilla sekä Asemanseudulla Aseman alueen kehittämistarpeiden myötä. Aseman alueella on jo vireillä useita kaavahankkeita, joista ensimmäisenä alkanut Asemanvainion asemakaavan muutos tuodaan hyväksymiskäsittelyyn kevään 2025 aikana.

Maankäyttöpalveluiden resurssitilanne on ollut elokuuhun 2024 saakka hyvä ja sen jälkeen kohtalainen. Resurssitilanteeseen ovat vaikuttaneet ja tulevat vaikuttamaan erilaiset tehtävien täyttämättä jättämiset, eläköitymiset sekä tyhjäksi jääneiden tehtävien myötä lisääntyneet ja jaetut työtehtävät. Nykyinen maankäyttöpalveluiden resurssi mahdollistaa hyvin

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 3
Ympäristölautakunta § 41

27.03.2025
23.04.2025

toimivan kaavasuunnittelun kaupungin omana työnä tehtynä. Se mahdollistaa sen, että varsinkin vuoden 2025 alkupuoliskolla useita tärkeitä kaavahankkeita on mahdollista edistää. Asemakaavahankkeiden lista sekä tarpeet ovat kuitenkin mittavia suhteessa organisaation kokoon, joten resurssitilanteen jatkuminen vähintään kohtalaisena on edellytys kaavahankkeiden etenemiseen. Maankäytön henkilöstöä on kaavasuunnittelun lisäksi merkittävästi kiinni mm. elinvoiman edistämisen tehtävissä (esim. yritysten sijoittuminen, yritystontit, Business Tampere yhteistyö), kaupungin kiinteistöasioiden ja maapolitiikan hoitamisessa, poikkeamislupien ja rakentamislupien sijoittamisen edellytysten valmistelussa, tonttien varauksissa ja myynneissä, rakennusjärjestyksen uudistamisessa sekä lakimuutosten vaatimissa tietojärjestelmien kehittämisen projekteissa. Lisäksi kaupungin alueelle kohdistuu kiinnostusta erilaisiin vihreän siirtymän investointeihin, joka myös vaatii oman työpanoksensa maankäyttöpalveluilta, vaikka näihin liittyviä lupahakemuksia ei olekaan vielä tullut tai suunnitteluprosesseja käynnistynyt.

Maankäyttöpalveluiden resurssitilanteessa on jo tällä hetkellä merkittävää epävarmuutta johtuen kartoittajan eläköitymisestä. Tilanne vaikuttaa maankäyttöpalveluiden lisäksi myös rakennusvalvontaan sekä kunnallistekniikkaan. Kyseisellä tilanteella ei ole kuitenkaan täysin suoraa vaikutusta kaavahankkeiden etenemiseen, paitsi yleisen työtehtävien siirtymisen kautta.

Maankäyttöpalveluiden resurssitilanteeseen kohdistuu nykytiedolla merkittävää epävarmuutta etenkin syyskuun 2025 jälkeiseen aikaan. Kaavoituskatsaus 2025 on laadittu tämän hetken resurssitilanteen tiedoilla. Kaavahankkeet ovat pitkiä, ja niissä merkittävä määrä työmäärästä kohdistuu hankkeen alkupuolelle. Erityisesti isommissa ja vaikuttavimmissa kaavahankkeissa valmisteluvaiheessa tehdään suuri määrä työtä, joka jakaantuu usealle kuukaudelle. Resursseihin liittyvä epävarmuus on haastavaa kaavahankkeiden suunnittelun, aikataulutuksen ja resursoinnin näkökulmasta. Sen vuoksi vuodelle 2025 kaavoituskatsauksessa suunnitelluissa hankkeissa korostuvat pääosin jo ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen etenevät hankkeet sekä pienemmät hankkeet. Tiedossa olevalla resurssitasolla isommista ja vaikuttavammista hankkeista vuodelle 2025 on ollut mahdollista aikatauluttaa vain Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Sen osalta kevään 2025 aikana edetään luonnosvaiheeseen. Kaavahanketta on sen jälkeen tavoitteena jatkaa aktiivisesti ja mahdollisimman nopeasti, mutta tämän hetken resurssitason tiedolla sen jatkoa ei ole mahdollista aikatauluttaa tarkemmin. Tämän hetken tiedolla kaupungin resurssit kaavasuunnitteluun pienenisivät erittäin merkittävästi syyskuun 2025 jälkeen. Käytännössä kaupungin kyky tehdä kaavoja omana työnä heikkenisi erittäin merkittävästi, huomioiden myös muut maankäyttöpalveluiden vastuulla olevat tehtävät. Tämän hetken resurssinäköymällä syyskuun 2025 jälkeen olisi mahdollista edistää omana työnä käytännössä vain loppuvaiheessa olevia hankkeita sekä mahdollisesti pienialaisempia ja vaikuttavuudeltaan pienempiä kaavahankkeita. Kyseisessä tilanteessa myös kaupungin kyky reagoida uusiin mahdollisiin tuleviin suunnittelutarpeisiin olisi heikohko. Mikäli kaavahankkeiden edistämistä halutaan jatkaa myös kesän 2025

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 3
Ympäristölautakunta § 41

27.03.2025
23.04.2025

jälkeen, tulee maankäyttöpalveluiden resurssitilanteen säilyä vähintään nykyisen kaltaisena. Maankäyttöpäällikkö avaa tilannetta kokouksessa.

Esityslistan liitteenä on kaavoituskatsaus 2025.

Toimivalta kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä maankäyttöpäällikön esittelyn kaavoituskatsauksesta tiedoksi.

2) esittää ympäristölautakunnalle, että se esittää kaupunginhallitukselle kaavoituskatsauksen hyväksymistä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 41
152/10.00.00.01/2025

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnassa kaavoituskatsaus käytiin läpi ja keskusteltiin eri hankkeiden tilanteista.

Toimikunnassa käydyn keskustelun perusteella kaavoituskatsaukseen on tehty yksi muutos. Kohtaan ”Strategiat ja hankkeet” on lisätty kappale ”Säynäniemen alueen tulevaisuuden selvittäminen”. Muita muutoksia katsaukseen ei ole käsittelyn jälkeen tehty.

Esityslistan liitteenä on päivitetty Kaavoituskatsaus 2025.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Kaavoituskatsauksen 2025.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 42
258/10.02.03/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan alue sijaitsee Oriveden keskustaajaman pohjoispuolella rajoittuen etelässä valtatie 9:ään, lännessä Haapamäen rautatieosuuteen sekä idässä ja pohjoisessa metsä- ja peltoalueisiin. Oripohjan alueella on pitkään ollut vireillä asemakaavahankkeita eri tavoittein ja aluerajauksin.

Vuonna 2010 käynnistetyn Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena oli kaavoittaa Oripohjan alueelle yritystonttien lisäksi uusia asuintontteja Nihuanjärven ja Oripohjan väliselle alueelle. Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 6.5.-19.5.2010.

Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alustavassa kaavaluonnoksessa valtatieltä 9 Teollisuustien tasoristeyksen kohdille ulottuva alue oli osoitettu teollisuustoiminnoille ja tasoristeykseltä Nihuanjärven rantaan ulottuva alue erillispientaloalueeksi.

Nykyiseen aluerajauksen mukaiset alueen eteläosat ovat kuuluneet Oripohja-Sukkavarras-Puistolankujan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laajempaan aluerajaukseen. Kaavahanke on käynnistetty huhtikuussa 2012 ja kaavahankkeen alustavina tavoitteina oli tarkastella alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä osoittaa alueita yritystoiminnalle ja rivitalorakentamiseen.

Tämän jälkeen kaavahankkeen tarkoitusta ja tavoitteita on tarkasteltu. Nykyisen kaltaisena kaavahankkeena Oripohjan yritysalueen kaavahanke on julkaistu kaavoituskatsauksessa vuonna 2019.

Kaavahankkeesta on lohkottu pienempi osa, Verstastien asemakaavamuuotos, joka on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 18.1.2021 § 5 ja se on tullut voimaan 18.1.2023. Kaavahankkeessa päivitettiin asemakaavaa kortteleiden 7d ja 7c osalta.

Vuonna 2019 julkaistun kaavoituskatsauksen mukaisen Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteina oli laajentaa olemassa olevaa yritysalueita itään päin kaupungin omistamille alueille ja päivittää olemassa olevan yritysalueen asemakaavaa. Oripohjan yritysalueen vuoden 2019 aluerajauksen mukainen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on hyväksytty ympäristölautakunnassa 7.2.2023 § 7 ja se on ollut nähtävillä 6.4.-5.5.2023.

Lisäksi kaavahankkeeseen liittyen järjestettiin kysely alueen yrityksille, jossa kerättiin tarpeita alueen yritystonttien asemakaavaratkaisuihin liittyen. Kyselyyn vastanneiden toimijoiden kanssa käytiin keskusteluja ja tarvittaessa maastokäyntejä tarpeiden huomioimiseksi asemakaavan

luonnosvaiheen työstämisen yhteydessä. Kaavasuunnittelussa on parhaan mahdollisen tiedon ja lähtökohtien mukaan huomioitu alueen toimijoiden esittämät kehitystarpeet ja -toiveet. Kaavaratkaisussa suurin osa esitetyistä tavoitteista on onnistuttu ratkaisemaan ja mahdollistamaan.

Kaupunginhallitus on päättänyt nyt luonnosvaiheessa olevan Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteista ja aluerajauksesta 24.3.2025 § 64. Kaavahankkeen tavoitteena päätöksen mukaisesti kehittää olemassa olevaa yritysalueita, vastata alueen yritysten kehitystarpeisiin, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista.

Kaavahankkeen aluerajauksesta on erotettu varsinainen laajennusalue omaksi kaavahankkeekseen kaupunginhallituksen päätöksellä 24.3.2025 § 65. Kaavahanke on nimetty Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.

Kaavahankkeen aluerajauksen jakamisen taustana on 16.1.2025 pidetyn iltakoulun linjaukset Oriveden yritysalueiden kehittämiseen liittyen, jossa haettiin painopisteitä yritysalueiden kehittämisen priorisointiin liittyen. Oriveden alueella on vireillä monia yritysalueisiin liittyviä kehittämishankkeita, joten oli syytä selvittää kehittämisen painopisteitä, jotta kehittämishankkeita saadaan edistettyä. Iltakouluun osallistui kaupunginhallitus, ympäristölautakunta, elinvoimajaosto sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunta.

Nykyisen asemakaavahankkeen aluerajauksen mukaiset asemakaavat on laadittu eri aikoihin eivätkä ne enää kokonaisuudessaan vastaa nykyajan tarpeita. Laaditussa asemakaavaluonnoksessa alueen asemakaavaa on pyritty yksinkertaistamaan sekä yhdenmukaistamaan samalla huomioiden yritysten kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Kaavaluonnoksessa on soveltuville osin huomioitu kyselyn pohjalta kartoitetut yritysten ja toimijoiden tarpeet sekä erinäisissä selvityksissä esiin tuodut seikat. Alueella varaudutaan mm. Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteena olevan valtatie 9 rinnakkaistien toteuttamiseen Oripohjan alueella varaamalla sille riittävän laajuinen katualue huomioiden pitkän aikavälin tavoite toteuttaa Teollisuustien tasoristeyksen kohdalle eritasoratkaisu (silta). Kyse on valtion esittämästä tarpeesta alueen kaavasuunnitteluun, joka on kaavaratkaisulla mahdollistettu.

Kaavaluonnos on valmistunut. Luonnoksessa on osoitettu alueen toimijoiden tarpeisiin vastaamiseksi laajennusalueita useisiin tontteihin (korttelin 331 tontti 1, korttelin 339 tontti 2, korttelin 340 tontit 2, 4 ja 5, korttelin 343 tontti 1 ja 2 sekä korttelin 345 tontti 4). Laajennusalueilla vastataan alueen toimijoiden esittämiin tarpeisiin. Kokonaan uusia hyvän muotoisia useamman hehtaarin laajuisia yritystontteja alueelle osoitetaan kortteliin 333 tontin 2 muodossa sekä kortteliin 346 tonttien 1 ja 2 muodossa. Alueen kaavamääräykset on yhtenäistetty, muokattu tarkoituksenmukaisiksi ja mahdollisuuksien mukaan yksinkertaistettu. Alueella on nykyisellään voimassa hyvin monenlaisia erityyppisiä kaavamääräyksiä eri ajoilta ja niiden yksinkertaistaminen sekä yhdenmukaistaminen mahdollistaa alueen kehittämisen sekä järkevämät tulkintalinjat. Monien voimassa olevien asemakaavojen toteutumattomien yritystonttien osalta kaavamääräyksiä on muokattu sellaiseen suuntaan,

joka edistää tonttien rakentumista (esim. kortteli 327 ja kortteli 342). Alueen eteläosaan on alueen toimijoiden tarpeen vuoksi osoitettu myös autopaikkojen korttelialue. Kaavamääräyksissä on asetettu erinäisiä hulevesien hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä tonteille sekä kaavamerkinnoin muodostettu alueelle hulevesien hallintaan osoitettuja reittejä ja alueita. Hulevesijärjestelmän kehittämiseen varautuminen varautuu siihen, että alueen rakentuminen jatkuu ja se lisää alueelle kertyvän huleveden määrää, joka kuormittaa hulevesireittejä. Alueelle on osoitettu myös kaksi erillistä aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten, jotka mahdollistavat uusiutuvan energian tuotannon lisäämisen yritysalueella.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Kaavaratkaisun tavoitteena on ollut yhdyskuntarakenteen kestävyys ja taloudellisuus. Ratkaisu perustuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan merkittävää alueen ja työpaikkakesittymän kehittymistä mahdollistamalla rakentuneisiin tontteihin lisää maata laajennusalueilla, lisää rakennusoikeutta sekä muodostetaan myös joitakin kokonaan uusia yritystontteja. Samalla ratkaisu on mahdollista toteuttaa erittäin kohtuullisin infrastruktuurin investoinnein. Ratkaisu on erittäin yhdyskuntataloudellisesti tehokas ja mahdollistaa alueen taloudellisesti kannattavan kehittämisen. Alueen yritystoiminnan kehittämisellä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia elinvoimaan, paikalliseen talouteen, työllisyyteen ja mahdollisesti myös palveluvalikoimaan.

Kaavaratkaisussa uusia katualueita on osoitettu vain alueen pohjoisosaan lyhyt kadunpätkä Nihuantien läheisyyteen. Samalle alueelle kohdistuvat kaavaluonnoksen suurimmat vaikutukset liikenneverkkoon. Kaavaratkaisussa Nihuantien kulku suoraan tasoristeykseen suljetaan, osuus muutetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi sekä Nihuantien kulku ohjataan rakentuneen Tankotien kautta. Ratkaisu perustuu tasoristeysten turvallisuuden edellyttämiin lähtökohtiin sekä Väyläviraston OAS-vaiheen lausuntoon. Samalla alueella on myös laajennettu katualueita, jolla varaudutaan Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteeseen mahdollistaa valtatie 9 rinnakkaistien toteutuminen Teollisuustien nykyisen linjauksen mukaan ja pitkällä aikavälillä myös varautumaan alueelle toteutettavaan eritasoratkaisuun (silta). Sen vuoksi alueelle on tonteille osoitettu myös liittymäkieltoa. Kaavaratkaisun katualueen aluevaraus mahdollistaa esitetyt varautumISRatkaisut, mutta ei kokonaisuudessaan katuverkon ratkaisuiden osalta mahdollista eritasoratkaisun toteuttamista. Sen toteuttaminen edellyttäisi myöhemmin erillistä asemakaavan muutosta alueen katuverkon ratkaisemiseksi sekä merkittävän pituisten uusien katujen rakentamista. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu varauksena mahdollisuuksia toteuttaa alueelle sen kehittyessä kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoa lisää. Kokonaisuutena alueen kaavaratkaisu mahdollistaa elinvoiman kannalta tärkeän alueen kehittämisen varsin pienillä liikenneverkon muutoksilla.

Oripohjan yritysalueen kaavamuutoksen keskeisin tavoite on mahdollistaa alueen yritystoiminnan kehittäminen sekä myös muutaman uuden yritystontin muodostaminen. Alueen kaavamuutoksen laatiminen on ollut pitkä ja työläs prosessi alueen useiden eri-ikäisten vanhentuneiden asemakaavojen vuoksi. Alueen yrityksiä ja toimijoita on osallistettu ja toimijoiden tarpeita pyritty saamaan tietoon varhaisessa vaiheessa

prosessia, merkittävästi laajemmilla osallistumismahdollisuuksilla kuin lainsäädäntö edellyttää. Valmistelijoina katsomme, että alueen kaavaluonnoksen laatimisessa on onnistuttu, kaavahankkeen tavoitteet heijastuvat hyvin kaavaluonnokseen ja kaavaluonnoksen mukaiset ratkaisut mahdollistaisivat alueen merkittävän kehittymisen.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta.

Kaavahankkeen kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat edelleen kesken esityslistan lähettämisen hetkellä. Asiakirjat ovat työskentelyvaiheessa ja niissä saattaa esiintyä sellaisia kirjauksia, jotka eivät mene nähtäville asetettaviin versioihin. Asiakirjojen tämän hetken keskeneräiset luonnokset toimitetaan kokoukseen osallistuville oheismateriaalina tiedoksi. Asiakirjat työstetään loppuun ja viimeistellään ennen niiden nähtäville asettamista. Asiakirjoja on valmisteltu paljon, mutta kaikilta osin niitä ei ole myöskään tarkistettu maankäyttöpäällikön toimesta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta:

1) hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartan julkisesti nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

2) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden työstää ja viimeistellä kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville asetettavaksi kohdan 1 mukaisen aineiston kanssa samaan aikaan.

3) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden asettaa kohdan 2 mukainen aineisto kohdan 1 mukaisen aineiston kanssa nähtäville samaan aikaan.

Asian käsittely

Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristöinsinööri Milla Nevalainen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18:24.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Asemanvainion asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 7

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Aseman seudulla on voimassa useita eri ikäisiä asemakaavoja. Valtaosalla alueesta asemakaavat ovat eriasteisesti vanhentuneita ja kaavojen suunnitteluratkaisut eivät enää kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita. Asemakaavoissa on myös toteutumattomia alue- sekä katuvarauksia, joiden toteuttamiseen ei nykytilanteessa ole edellytyksiä eikä tarpeita kaikilta osin. Aseman seudulla on tarpeen monin paikoin päivittää alueen asemakaavoja vastaamaan alueelle toteutunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet. Kaupungin tavoitteena on kehittää aseman seudun aluetta, ja kehitystyötä ohjaavat mm. kaupungin strategia, elinvoimaohjelma sekä vuonna 2022 laadittu Asemanseudun kehittämissuunnitelma.

Asemanvainion asemakaavan muutos koskee Laitamontien, Hakatien, Kantatien 58, Kenkätien ja Ensintien rajaamaa aluetta. Alueen voimassa oleva asemakaava on Asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava, joka on tullut voimaan vuonna 1980. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu mm. useita asuinrakentamiseen varattuja kortteleita (AR ja AO), teollisuusrakennusten korttelialue (TT), katualueita sekä puistoalueita (P). Alueen voimassa oleva asemakaava ei kaikilta osin vastaa alueelle rakentunutta tilannetta tai alueen tulevaisuuden tarpeita, jonka vuoksi asemakaavaan kohdistuu päivitys- ja muutostarpeita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,2 ha.

Suunnittelualueelle sijoittuu mm. asuinkäyttöön rakentuneita korttelialueita, Pasin tehdas sekä rakentamattomia alueita, joille nykyisin sijoittuu metsää ja entisiä peltoalueita. Valtaosa suunnittelualueen rakentamattomista osista on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Laitamontien varressa sijaitsevan rakentumattoman rivitalojen (AR) alueen sopivaa kaavamerkintää asuinrakentamiselle, poistaa rakentumaton Riihitien katualuevaraus, tutkia muiden rakentumattomien korttelialueiden (AR, AO) sopivaa käyttötarkoitusta, tutkia yksittäisten asuinrakentamiseen soveltuvien tonttien osoittamista sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet. Kaavamuutoksen osana selvitetään ja huomioidaan mm. alueen luontoarvot sekä kulttuuriympäristön ja rakennusten historialliset arvot tarvittavilta osin. Kaavamuutoksessa pyritään

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

huomioimaan myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää Asemanvainion asemakaavan muutoksen liitteen mukaisella alueella ja

2. myöntää kaavoituspäällikölle tarvittaessa oikeuden muuttaa aluerajausta suunnittelun aikana.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen ei intressijäävinä (omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) osallistunut tämän asian käsittelyyn. Puheenjohtajana tässä asiassa toimi varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla tämän asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunta 06.02.2024 § 7

Valmistelija Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Asemanvainion asemakaavan muutos koskee Laitamontien, Hakatien, Kantatien 58, Kenkätien ja Ensintien rajaamaa aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,2 ha. Aluerajaus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavoitushankkeen päätöksellään kokouksessa 22.1.2024. Suunnittelualueen aluerajausta muutetaan tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu muun muassa useita asuinrakentamiseen varattuja kortteleita (AR ja AO), teollisuusrakennusten korttelialue (TT), katualueita sekä puistoalueita (P). Asemakaavamutoksen tavoitteena on:

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

- Päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet
- Tutkia uusien asuinrakentamiseen soveltuvien tonttien osoittamista suunnittelualueelle sekä tutkia sopivia käyttötarkoituksia alueella toteutumattomille korttelialueille
- Päivittää alueen liikennejärjestelyitä esimerkiksi poistamalla rakentumattoman Riihitien katualueen varaus

Asemakaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Alustavan suunnittelualueen maanomistajille lähetetään OAS tiedoksi ja samalla heiltä kysytään, onko heillä toiveita tai tarpeita asemakaavan suhteen kiinteistönsä kehittämisen näkökulmasta. OASin nähtävillä olosta tiedotetaan myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen omistajia. Lähtökohtana on, että kaavahankkeen tavoitteiden mukaiset ratkaisut eivät edellytä maankäytösopimuksia.

Liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa Asemanvainion asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL § 62 ja § 63, MRA § 30) samalla, kun asemakaavan muutoksen vireilletulosta tiedotetaan.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (intressijäävi: omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Asemanvainion asemakaavan muutos / tilanne

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 28
2/10.02.03/2024

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar esittelee kokouksessa tilannekatsauksen Asemanvainion asemakaavan muutoksen edistymisestä ja kaavamuutoksen luonnoksen suunnitteluperiaatteista.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta kuulee kaavasuunnittelijan selvityksen Asemanvainion asemakaavan muutoksen tilanteesta ja suunnitteluperiaatteista sekä merkitsee tilanteen tiedokseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 01.10.2024 § 82

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Asemanvainion asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.2.2024 (OAS) on ollut yleisesti nähtävillä 21.2.-22.3.2024. Nähtävilläolosta ja kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla sekä Oriveden Sanomissa. Alueen maanomistajia ja välittömiä rajanaapureita tiedotettiin nähtävilläolosta kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot OAS:sta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme lausuntoa, yksi mielipide viranomaistaholta sekä kaksi kirjallista mielipidettä alueen asukailta. Kaavaluonnoksen selostuksessa on tarkemmin kirjattu saadut lausunnot, mielipiteet ja palaute sekä annettu vastineet näihin. Suunnittelualueen rajausta on muutettu OAS:n nähtävillä olon jälkeen, jonka jälkeen suunnittelualueen rajausta on laajennettu sisältämään laajemmin Kenkätien katualuetta. Päivitetty suunnittelualueen rajausta on esitetty luonnosvaiheen kaavakartalla, kaavaselostuksessa sekä päivitettyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnittelualueen rajauksen muutoksen ja asemakaavahankkeen aikataulun muutosten vuoksi on Asemanvainion asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) päivitetty näiltä osin.

Asemanvainion asemakaavamuutoksen luonnoksen sisältö:

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Asemakaavan muutos koskee asemanseudun kortteleita 104, 112, 118, 119 ja 120 sekä puistoaluetta ja katu-/tiealueita. Asemakaavan muutoksella muutetaan lääninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen ja rakennuskaavan osa-aluetta.

Asemakaavan muutoksella esitetään muodostettavan asumiseen ja toimitilarakennuksille tarkoitettuja alueita kortteleihin 112, 118, 119, 129, 137, 142, 145, 146 sekä lähivirkistysalue, suojaviheralue, yleinen pysäköintialue sekä katu-/tiealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu alueelle kuusi (6) uutta erillispientaloille tarkoitettua rakennuspaikkaa. Lisäksi asemakaavamuutoksessa osoitetaan yksi uusi asuinpientalojen rakennuspaikka, joka mahdollistaa erillispientalojen rakennuspaikkoihin verrattuna tiiviimmän asuinrakentamisen. Voimassa olevan asemakaavan (rakennuskaava) mukaiset jo toteutuneiden erillispientalojen rakennuspaikat säilytetään. Kaavamuutoksella muodostettavassa korttelissa 129 säilytetään myös yksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentumaton erillispientalojen rakennuspaikka.

Asemakaavalla muodostetaan toimitilarakennusten korttelialue, jolla alueelle mahdollistetaan myös asumisen, toimitilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittumista. Toimitilarakennusten korttelialue sijoittuu rakentuneelle alueelle, jossa on nykyään toimitilakäytössä oleva rakennus, johon sijoittuu monipuolista yritys- ja harrastustoimintaa. Toimitilarakennusten korttelialueella lisätään rakennusoikeutta, joka mahdollistaa kiinteistön käytön kehittämisen, mikäli siihen on tarvetta.

Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Asemakaavamuutoksella muodostettavilla uusilla rakennuspaikoilla mahdollistetaan yhteensä noin 2 800 kerrosneliömetriä uutta asuinrakentamista kaava-alueella, jos mukaan lasketaan myös toimitilarakennusten korttelialueella mahdollistettava asuinrakentaminen. Asuinrakentamisen toteutuessa, arvioidaan sen tuovan alueelle noin 20–50 asukasta. Arviossa on huomioitu asemakaavan muutoksella osoitetut asumismuodot.

Asemakaavalla päivitetään alueen liikennejärjestelyitä esimerkiksi poistamalla rakentumattoman Riihitien katualueen varaus. Katualueen varauksen poistaminen ja sujuvien liikennejärjestelyjen säilyminen alueella on mahdollistettu merkitsemällä katu-/tiealueita kiertämään kortteli 112 länsi- ja eteläpuolelta. Hakatieltä etelään kulkeva katualue on nimetty kaavamuutoksessa Hakatieksi (Hakatie katualuetta jatketaan tontille ajon

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

sallivana väylänä) ja Laitamontieltä länteen lähtevä, nykyään Riihitieksi nimetty katualue on nimetty kaavamuutoksessa Riihipoluksi. Hakatien ja Riihipolun katualueet on osoitettu merkinnällä pp/ht ("Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu"). Myös suuri osa kaava-alueelle sijoittuvasta Kenkätiestä on osoitettu samalla tontille ajon mahdollistavalla kaavamerkinnällä. Katu/tiealueiden nimeämisestä johtuen, tulee myös joidenkin näiden katualueiden varressa sijaitsevien kiinteistöjen osoitteita muuttaa vastaamaan katualueiden nimiä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen ratkaisut ja kunnallistekniikan investoinnit

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa osoitetaan alueelle kuusi (6) uutta erillispientaloille tarkoitettua rakennuspaikkaa. Lisäksi asemakaavamuutoksessa osoitetaan yksi uusi asuinpientalojen rakennuspaikka, joka mahdollistaa erillispientalojen rakennuspaikkoihin verrattuna tiiviimmän asuinrakentamisen.

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa osoitettujen uusien asuinrakentamisen tonttien rakentamisvalmiuteen saattaminen sekä aikanaan asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen myyntiin asettaminen edellyttää osin kunnallistekniikan investointeja ja muutostöitä.

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa osoitettujen uusien tonttien toteuttaminen olisi mahdollista seuraavasti:

- Korttelien 142 ja 146 tontit: Asemakaavan lainvoimaisuus.
- Korttelin 118 tontti 2: Asemakaavan lainvoimaisuus ja Riihipolun rakentaminen.
- Korttelin 137 tontit: Asemakaavan lainvoimaisuus ja alueen vesihuollon muutokset siten, että tonttien alueella kulkevat vesihuollon rakenteet eivät enää ole tarpeellisia.

Lisäksi kaavaluonnoksessa osoitettu Kenkätien katualue vaatii kunnallistekniikan investointeja, jotta sitä on mahdollista muodostaa kaavaluonnoksen mukainen. Kadun kunto on tällä hetkellä paikoin heikohko, jonka lisäksi se on osin suljettu ajoneuvoliikenteeltä nykyisen katuverkon rakenteen vuoksi. Lisäksi kaavaluonnoksella osoitettavia investointeja vaativia kohteita ovat mm. Riihitien käänköpaikka, Kenkätien ja Riihitien välinen tonteille ajon salliva väylä sekä näiden välinen lyhyt ajoneuvoliikenteeltä suljettu kävelyn ja pyöräilyn väylä. Lisäksi kaavaluonnoksessa osoitetaan alueelle mm. muuttuvia hulevesiratkaisuja, ohjeellinen leikkipaikka sekä sen käyttöön varattu yleinen pysäköintialue.

Toisaalta nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavaluonnos osaltaan vähentää kunnallistekniikan rakentaminen tarvetta, sillä kaavaluonnoksessa verrattuna nykyiseen asemakaavaan poistetaan

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

laajoja toteuttamattomia katualuevarauksia, mm. Riihitien rakentamaton osuus.

Kaavaluonnoksella osoitettavien uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osin kunnallistekniikan investointeja ja siirtoja esimerkiksi vesihuoltolinjojen suhteen. Tonttialueiksi osoitettavilla alueilla kulkee teknistä infraa.

Alueen kunnallistekniikka (vesihuolto ja kadut) on kuitenkin ikääntynyttä ja muutenkin uusimisen tarpeessa, joka on tunnistettu mm. kunnallistekniikan uusimistarpeita käsittelevässä suunnitelmassa sekä Asemanseudun kehittämissuunnitelmassa. Näin ollen alueen kunnallistekniikkaan kohdistuisi merkittävää investointipainetta myös muutoin ilman kaavamuutosta. Kaavamuutos mahdollistaa sen, että alueelle välttämättömistä kunnallistekniikan saneerauksista saadaan enemmän hyötyä myös uusien rakennuspaikkojen muodossa. Kaavamuutoksen luonnoksen aiheuttamat lisätarpeet ja niiden kustannukset kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiseen ovat vähäisiä.

Mikäli asemakaava tulee voimaan kaava-asiakirjoissa kirjatun tavoitteen mukaisesti vuonna 2025, on osa kaavaluonnoksessa osoitetuista uusista tonteista mahdollista asettaa myyntiin nopealla aikataululla. Suurin osa kaavaluonnoksella osoitettavista uusista tonteista edellyttää kuitenkin kunnallisteknisiä investointeja, joten niiden myyntiin asettamisen aikataulu riippuu kunnallistekniikan investointien toteuttamisen mahdollisuuksista.

Aineiston nähtäville asettaminen

Asemanvainion asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.10.2024 (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Osana aineiston nähtäville asettamista järjestetään myös avoin osallistamistilaisuus, josta tiedotetaan erikseen mm. kaupungin verkkosivuilla.

Luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset kokousasian liitteenä. Kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuvat lähiaikoina ja ne julkaistaan lisälistana.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää:

1) asettaa Asemanvainion asemakaavamuutoksen luonnoksen kaavakartan ja -määräykset, kaavaselostuksen sekä päivitetyn

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL § 62 ja § 63, MRA § 30).

2) nimetä muodostuvat katuyhteydet kaavaluonnoksen mukaisesti Hakatieksi ja Riihipoluksi.

3) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle sekä tekniselle lautakunnalle ja kehottaa kiinnittämään huomiota erityisesti kaavaluonnoksessa osoitettaviin kunnallistekniikan ratkaisuihin ja niiden investointitarpeisiin.

Maankäyttöpäällikön kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää:

1) muuttaa kaavaluonnoksen kaavamääräystä ym-1 siten, että kaavamääräyksen mukainen toiminta on sallittua enintään 6 vuorokauden ajan vuodessa, kello 6.00-21.00 välisenä aikana.

2) asettaa Asemanvainion asemakaavamuutoksen luonnoksen kaavakartan ja -määräykset, kaavaselostuksen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL § 62 ja § 63, MRA § 30).

3) nimetä muodostuvat katuyhteydet kaavaluonnoksen mukaisesti Hakatieksi ja Riihipoluksi.

4) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle sekä tekniselle lautakunnalle ja kehottaa kiinnittämään huomiota erityisesti kaavaluonnoksessa osoitettaviin kunnallistekniikan ratkaisuihin ja niiden investointitarpeisiin.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (intressijäävi: omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Tekninen lautakunta 12.12.2024 § 112

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Valmistelija Tekninen johtaja Matti Vesava

Oriveden kaupungin tekniikka- ja ympäristöpalvelualue / kunnallistekniikka ja kaupungin maankäyttö ovat yhteisissä palaverissaan käsitelleet mm. Asemanvainion kaavoitusasioita ja kunnallisteknisiä ratkaisuja. Yhteisesti on hahmoteltu tulevia tarpeita ja mm. sitä, miten nykyiset maassa olevat vesi- ja viemärijohdot soveltuvat kaavamuutoksiin ja mitä muutoksia tarvitsee tehdä, jotta alueelle suunnitellut ja myyntiin jossain vaiheessa tulevat tontit voidaan liittää kaupungin vesihuoltolaitokseen.

Kaupungin vuoden 2025 talousarvioon on varattuna määräraha Laitamon alueen katujen ja alueiden peruskorjaukseen, johonka tämä Asemanvainionkin alue kuuluu.

Liitteenä Asemanvainion asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Toimivalta Hallintosääntö 29 §

Esittelijä Tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää antaa lausuntonaan seuraavaa:
1) Asemanvainion alueen asemakaavan muutosehdotusta tehtäessä maankäyttö ja kaupungin kunnallistekniikka on yhdessä miettineet mm. kunnallisteknisiä ratkaisuja ja näiltä osin Asemanvainion asemakaavaan ei ole tarvetta esittää muita muutoksia tai lisäyksiä
2) tekniikka- ja ympäristöpalvelualueen talousarvion investointiosaan on varattuna määräraha mm. Asemanvainion katujen ja alueiden peruskorjaukseen vuodelle 2025

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 04.02.2025 § 9

Valmistelija kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Asemanvainion asemakaavamuutoksen kaavaluonnos, kaavaluonnoksen selostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10/2024 pidettiin yleisesti nähtävillä 6.11.-9.12.2024. Nähtävilläolosta tiedotettiin suunnitelman (OAS) mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajan.

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli oikeus esittää mielipiteensä luonnosvaiheen suunnitelmista. Kaupunki pyysi kaavaluonnoksesta viranomaislausunnot. Osana aineiston nähtävilläoloa järjestettiin Oriveden kaupungintalon valtuustosalissa osallistumistilaisuus torstaina 28.11.2024.

Kaavaluonnoksesta saapui 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Saapuneet lausunnot ja niihin laaditut kaupungin vastineet on koottu kaavaselostuksen sivuille 39-45. Lausuntojen, mielipiteiden ja jatkosuunnittelun tuloksena kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset luonnokseen verrattuna:

- Riihitien päätteessä olevaa kääntöpaikan rajausta on laajennettu itään päin.
- Kenkätien jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu, on sen eteläpäädyistä jatkettu Ensintietä kohti niin, että katualue rajautuu Kenkätien yleiseen katualueeseen, yleiseen pysäköintialueeseen sekä lähivirkistysalueeseen.
- Lähivirkistysalueelle Kenkätien ja Ensintien väliselle osuudelle on lisätty ohjeellinen merkintä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta.
- Riihipoluksi nimetty katu on nimetty uudelleen Riihikujaksi.
- Korttelialueiden 112, 118, 119, 129 rakennuspaikoille lisätty istutettavia alueen osia, jonka lisäksi lisätty istutettavan alueen osia koskeva yleismääräys: *"Istutettavan alueen osalle saa rakentaa rakennuspaikalle johtavia kulkuväyliä"*.
- Korttelialueelle 145 lisätty määräys ym-2, jonka mukaan *"Ulkovarastointipaikat rakennuspaikalla tulee aidata, sijoittaa tai maisemoida niin, ettei varastoitava materiaali näy merkittävästi yleisille alueille."*
- Korttelialueen 145 läpi merkitty ajoyhteys, joka jatkuu korttelialueelle 118 lähivirkistysalueen kautta. Merkinnästä on poistettu ohjeellisuus lähivirkistysalueella.
- Määräys sa-2 muutettu ohjeelliseksi huomioimaan paremmin suunnittelualueen perustamisolosuhteet. Määräys muutettu ohjeelliseksi mahdollistamaan tarvittaessa asuinrakennuksen vapaamman sijoittamisen rakennuspaikoille, perustamisolosuhteiltaan suotuisiin sijainteihin.
- Korttelialueiden 129 ja 112 väliin jäävää, Hakatieksi nimetyn katualueen linjausta muutettu pohjoispäästä noin 0,5 metriä itään, vastaamaan paremmin alueen toteutunutta tilannetta.

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

- Kaava-aineiston viittaukset lainsäädäntöön päivitetty ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi.

- Tarkennettu kaavan rakennetta ja vaikutusten arviointia kaavan selostukseen.

- Päivitetty pohjakartta ja kaavamerkinnot pohjakartan mukaisiksi.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on myös päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS). Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 4.2.2025 on tarkoitus asettaa nähtävillä kaavaehdotuksen liitteenä. OAS:aa on päivitetty kaavahankkeen aikataulun osalta niin, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville helmi- ja/tai maaliskuussa. Kaavan tavoitteellinen hyväksymisen ajankohta on kesä-lokakuussa 2025.

Aikataulu on päivitetty huomioiden teknisen lautakunnan 12.12.2024 § 112 päätöksen mukainen lausunto kaavaluonnoksesta, jonka mukaan tekniikka- ja ympäristöpalvelualueen talousarvion investointiosaan on varattuna määräraha mm. Asemanvainion katujen ja alueiden peruskorjaukseen vuodelle 2025. Tavoitteena on saada kaavamuutoksen mukaisia kaupungin omistamia rakennuspaikkoja ja tontteja myyntiin kuluvan vuoden 2025 aikana. Tonttien myyntiin saattaminen on mahdollista mikäli kaavahanke toteutuu päivitetyn aikataulun mukaisesti ja alueen kunnallistekniikkaa saadaan peruskorjattua.

Liitteenä Asemanvainion asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 4.2.2025.

Liitteinä olevat kaavaehdotuksen aineistot ovat kokonaisuudessaan valmiita asetettavaksi nähtäville.

Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Asemanvainion asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen sekä kaavaselostuksen liitteineen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsittely	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (intressijäävi: omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 24

Valmistelija	talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja
Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Asemavainion asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen sekä kaavaselostuksen liitteineen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.
Asian käsittely	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (intressijäävi: omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe toimi kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ja päätöksen teon ajan. Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 12.03.2025 § 23

Valmistelija	tekniinen johtaja Matti Vesava
	Tekninen lautakunta on 12.12.2024 käsitellyt kokouksessaan Asemanvainion asemakaavan muutosta ja lausunut silloin asiasta ja tämän

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

jälkeen kaavaehdotukseen ei ole tullut sellaisia muutoksia, jotka koskisivat erityisesti teknistä lautakuntaa.

Liitteenä Asemanvainion asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 4.2.2025.

Toimivalta	hallintosääntö 29 §
Esittelijä	tekninen johtaja Matti Vesava
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kaupunginhallitukselle, ettei sillä ole uutta lausuttavaa Asemanvainion asemakaavan muutoksesta.
Asian käsittely	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (intressijäävi: omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) kokouksesta kello 18:14 ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 43
2/10.02.03/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Asemanvainion asemakaavamuutoksen ehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 26.2.–28.3.2025. Ehdotusvaiheen kaava-aineistot löytyvät edelleen kaupungin internet-sivuilta Asemakaavat-otsikon alta.

Kaavaehdotuksesta tiedotettiin ehdotusvaiheen kaavaselostuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotuksesta saapui määräaikaan mennessä yksi lausunto, yksi muistutus ja neljä ilmoitusta siitä, ettei aineistosta ole lausuttavaa. Oriveden kaupungin tekninen lautakunta, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus ja DNA ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa tai huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoon sekä alueen asukkaan (1) muistutukseen on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 4.10. *Asemakaavaehdotus* sivuilta 46-49. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuihin ei ole tehty merkittäviä muutoksia lausuntojen ja muistutuksen perusteella. Kaava-aineistoon on kuitenkin tehty vähäisiä teknisiä tarkennuksia muun muassa:

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

- Aineistoon lisätty kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohdan tiedot.
- Lisätty kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet.
- Kaavamerkintöjä muutettu niin, että kaavamerkintä "hule" on muokattu muotoon "hule-1" ja kaavamerkintä "h-1" on muokattu muotoon "hule-2". Näiden kaavamääräysten osalta on muokattu vain kaavamääräysten merkintätapaa. Kaavamääräysten sisältöä ei ole muutettu. Merkintöjen muokkaaminen liittyy Oriveden kaupungin kaavamerkintäkirjaston yhtenäistämiseen ja kehittämiseen.
- Kenkätien eteläosan katulinjausta on tarkennettu ja laajennettu korttelin 137 alueelle. Kaavamuutoksessa esitetyn korttelin 137 alue on Oriveden kaupungin omistuksessa.
- Kenkätien ja Riihitien risteyksen katualuetta on tarkistettu ja korjattu vastaamaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualueita.
- Kaavaselostuksen liitteistä poistettu aluetta koskevat selvitykset sekä voimassa oleva asemakaava.
- Kaavaselostuksen liitteisiin lisätty päivitetty kaavakartta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset.
- Kaavaselostuksen liitteisiin lisätty kaavamuutoksen esitetyt seurantalomake.

Lisäykset sekä muutokset ovat kaavateknisiä, eivätkä olennaisesti muuta nähtävillä ollutta kaavaehdotusta tai siinä esitettyjen kaavaratkaisujen sisältöä. Kaavaehdotusta ei siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville eikä muutoksesta aiheudu MRA 32 §:n mukaista erillistä osallisten kuulemistarvetta.

Liitteenä hyväksyttävä Asemanvainion asemakaavamuutoksen kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta:

- 1) hyväksyy osaltaan lausuntoihin annettavat vastineet ja esittää kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä.
- 2) esittää, että kaupunginhallitus saattaa Asemanvainion asemakaavan muutoksen valtuuston hyväksyttäväksi.

Asian käsittely	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (intressijäävi: omistaa kiinteistön ko. asemakaava-alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
-----------------	---

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus	§ 15	22.01.2024
Ympäristölautakunta	§ 7	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 82	01.10.2024
Tekninen lautakunta	§ 112	12.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 9	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 23	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 43	23.04.2025

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta	§ 105	10.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 10	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 25	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 24	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 44	23.04.2025

Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 105

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.12.2023 (§ 270) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58 ja nimetä kaavahankkeen seuraavasti: *Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale*. Kaupunginhallitus päätti myös, että ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Kaupunginhallitus päätti myöhemmin 15.04.2024 § 79, että Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -niminen kaavamuutos voidaan tehdä rakennuspaikkakohtaisena kaavamuutoksena. Kaupunginhallitus hyväksyi puitesopimusluonnoksen 11.11.2024 § 221 ja valtuutti kaavasuunnittelija Dennis Somelarin allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta. Puitesopimus on määrä allekirjoittaa sopimuksen osapuolten kesken tiistaina 10.12.2024. Tämä asia käsitellään ympäristölautakunnan kokouksessa sillä edellytyksellä, että sopimus on allekirjoitettu.

Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -luonnoksen sisältö:

Kaavamuutosalue on kaksiosainen. Alueet sijaitsevat Vesijärven rannalla Taipaleenlahdessa ja Jäniänlahdessa. Molemmat alueet kuuluvat kiinteistöön Padustaipale 562-414-1-58. Rantaosayleiskaavan muutoksella muutetaan 25.1.2023 kokonaisuudessaan voimaan tullutta Oriveden rantaosayleiskaavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Oriveden rantaosayleiskaavassa Taipaleenlahden pohjoisrannalle osoitettu erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Jäniänlahden pohjoisrannalle. Kaava-alueen pinta-ala noin 1,7 ha.

Ranta-osayleiskaavan muutoksessa vakituisen asunnon paikka siirtyy saman kiinteistön sisällä Vesijärven rannalla siten, että Taipaleenlahdella sijaitseva vakituisen asunnon rakennuspaikka poistuu ja Jäniänlahden rannalle osoitetaan uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Loma-asuntojen rakennuspaikat säilyvät ennallaan. Rakennusoikeuden määrä alueella ei muutu. Kyse on siten yhden rakennuspaikan siirtämisestä.

Taipaleenlahden pohjoisrannalle on osoitettu maa- ja metsätalousalue (M). Alueen raja- ja pinta-ala vastaavat voimassa olevan rantaosayleiskaavan

Ympäristölautakunta	§ 105	10.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 10	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 25	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 24	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 44	23.04.2025

AO-aluetta. Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueella ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Kaavamuutoksen kaavamääräykset vastaavat ja mukailevat pääosin rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä.

Uusi rakennuspaikka sopeutuu Oriveden rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen. Rantaosayleiskaavan muutoksessa emätilan rakennusoikeus ei muutu. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järviolueen maanomistajia erilaiseen asemaan. Kaavamuutoksen vaikutuksien arvioidaan olevan kokonaisuutena vähäisiä.

Rantaosayleiskaavan muutoksella Taipaleenlahden rannalle muodostuu noin 90 metriä lisää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Kaavamuutoksen jälkeen yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus Taipaleenlahden rannalla on noin 450 metriä. Rantaosayleiskaavan muutos katkaisee Jäniänlahden pohjoisrannan yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan ja lyhentää sitä 128 metriä. Uuden rakennuspaikan länsipuolella säilyy noin 175 metriä ja itäpuolella noin 125 metriä rakentamatonta rantaviivaa.

Rantaosayleiskaavan muutoksen luonnoksessa siirretty rakennuspaikka on osoitettu Jäniänlahden pohjoisrannalle. Rakennuspaikan kaavamääräys säilyy samana kuin alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa (erillispienalojen alue, AO). Rakennuspaikan alue kuuluu osittain rantaosayleiskaavan mukaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Näiltä osin kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset ovat Oriveden rantaosayleiskaavaa vastaavia.

Aineiston nähtäville asettaminen

Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale -luonnoksen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (MRA 19 §).

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Oriveden kaupungin verkkosivuilla sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajia tiedotetaan nähtävilläoloista ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Asiakirjat asetetaan nähtäville Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden ilmoitusseinälle (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin verkkosivuille.

Puitesopimuksen mukaisesti kaavahankkeen kaava-aineistoa laatii maanomistajan tilaama konsultti. Aineisto on toimitettu kaupungille, maankäyttöpalvelut ovat kommentoineet aineistoa ja aineistoa työstetään parhaillaan kommenttien perusteella.

Luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuvat lähiaikoina ja ne julkaistaan lisälistana.

Ympäristölautakunta	§ 105	10.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 10	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 25	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 24	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 44	23.04.2025

Toimivalta Hallintosääntö 30 §

Esittelijä Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale luonnoksen kaavakartan ja -määräykset, kaavaselostuksen liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Maankäyttöpäällikön kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotukseen:

Lisäksi ympäristölautakunta päättää myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia kaava-aineistoihin ennen niiden nähtäville asettamista.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunta 04.02.2025 § 10

Valmistelija kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -rantaosayleiskaavan luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä 2.1.-2.2.2025. Luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi.

Kaavahankkeen puitesopimuksen mukaisesti, kaavahankkeen aineistoa laatii maanomistajan tilaama konsultti. Maanomistajan ja kaava-aineistoa laativan konsultin kanssa on sovittu, että rantaosayleiskaavan muutoksen aineisto pyritään valmistelevaan kaavaehdotuksena ympäristölautakunnan kokoukseen 4.2.2025, jotta lautakunta voi päättää aineiston nähtäville asettamisen esittämisestä kaupunginhallitukselle.

Aineisto valmistellaan nähtävilläolon jälkeen ja sen valmistelussa huomioidaan myös kaikki luonnosvaiheesta saapuneet lausunnot ja mielipiteet. Mikäli kaava-aineistosta saapuu lausuntoja, jotka vaikuttavat merkittävästi kaavaehdotuksen sisältöön, kaavaehdotuksen aineistoa ei välttämättä saada valmiiksi lautakunnan kokoukseen mennessä.

Aineisto toimitetaan lautakunnalle lisälistana ennen kokousta, mikäli mahdollista. Kaavasuunnittelija Dennis Somelar esittelee aineiston kokouksessa, mikäli se valmistuu kokoukseen mennessä.

Ympäristölautakunta	§ 105	10.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 10	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 25	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 24	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 44	23.04.2025

Mikäli kaava-aineisto ei valmistu lautakunnan kokoukseen mennessä, siirretään asian käsittely seuraavaan kokoukseen.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta kuulee kavasuunnittelijan selostuksen kaavaehdotuksesta ja merkitsee sen tiedoksi.

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavan kaavaehdotuksen sekä kaavaselostuksen liitteineen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).

Lisäksi ympäristölautakunta päättää myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia kaava-aineistoihin ennen niiden esittämistä kaupunginhallitukselle.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Kavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 25

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavan kaavaehdotuksen sekä kaavaselostuksen liitteineen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asian käsittely Kavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta	§ 105	10.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 10	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 25	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 24	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 44	23.04.2025

Tekninen lautakunta 12.03.2025 § 24

Valmistelija tekninen johtaja Matti Vesava

Padustaipale -osayleiskaavan kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen (liitteenä) ovat pitkälti sellaisia, että ne eivät vaikuta teknisen lautakunnan toimintaan.

Toimivalta hallintosäätö 29 §

Esittelijä tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kaupunginhallitukselle, ettei sillä ole lausuttavaa Padustaipale -osayleiskaavan kaavaehdotuksesta ja kaavaselostuksesta liitteineen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 44
552/10.02.02/2024

Valmistelija kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavan muutoksen ehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 26.2.–28.3.2025. Ehdotusvaiheen kaava-aineistot löytyvät edelleen kaupungin internet-sivuilta *Yleiskaavat*-otsikon alta.

Kaavaehdotuksesta tiedotettiin ehdotusvaiheen kaavaselostuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotuksesta saapui määräaikaan mennessä yhteensä kolme lausuntoa ja kaksi ilmoitusta siitä, ettei aineistosta ole lausuttavaa.

Lausuntojen mukaan Pirkanmaan maakuntamuseolla, Suomen Erillisverkot Oy:llä eikä Pirkanmaan ELY-keskuksella ollut huomautettavaa kaava-aineistosta. Oriveden kaupungin tekninen lautakunta ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa kaavaehdotusaineistosta. Lausuntojen perusteella ei ilmennyt muutostarpeita kaavaehdotuksen mukaisiin kaavaratkaisuihin.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuihin ei ole tehty merkittäviä muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Kaava-aineistoon on tehty vähäisiä teknisiä tarkennuksia mm. lisätty kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohdan tiedot.

Ympäristölautakunta	§ 105	10.12.2024
Ympäristölautakunta	§ 10	04.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 25	17.02.2025
Tekninen lautakunta	§ 24	12.03.2025
Ympäristölautakunta	§ 44	23.04.2025

Lisäykset sekä muutokset ovat kaavateknisiä, eivätkä olennaisesti muuta nähtävillä ollutta kaavaehdotusta eikä kaavaehdotusta siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville eikä muutoksesta aiheudu MRA 32 §:n mukaista erillistä osallisten kuulemistarvetta.

Osayleiskaavan muutoksen laadintaa varten ovat kaupunki ja kaava-alueen kiinteistön 562-414-1-58 maanomistaja tehneet puitesopimuksen. Puitesopimuksessa sovitaan mm. kaupungille kaavahankkeen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvien kustannusten kattamisesta maanomistajan toimesta. Puitesopimuksen mukaan, valtuusto voi hyväksyä kaavan vasta sen jälkeen, kun taksan ja puitesopimuksen mukaiset maksut on maksettu. Kaava voidaan hyväksyä myös tätä aiemmin, jos yleinen tai kaupungin etu sitä edellyttää. Puitesopimuksen mukaan maksu laskutetaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt kaavan ja esittänyt valtuustolle sen hyväksymistä.

Liitteenä hyväksyttävä Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavamuutoksen kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta:

- 1) hyväksyy osaltaan lausuntoihin annettavat vastineet ja esittää kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä.
- 2) esittää, että kaupunginhallitus saattaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.
- 3) toteaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että puitesopimuksen mukainen korvaus tulee olla kaupungin laskuttamana maksettu ennen kuin kaavamuutos voidaan viedä valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

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 kostuu 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 (*mkm*) ja jota koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematiilojen 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.

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 vakituisesti asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

”Haetaan poikkeusta lomarakennuksen muuttamista vakituisesti 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 vakituisesti 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 vakituiseen asumiseen soveltumisen piirteitä ja lähtökohtia erityisesti aluerajauksen läheisyydessä muutaman sadan metrin etäisyydellä vyöhykkeen reunasta. Palvelut ovat alueelta verrattain hyvin saavutettavissa, joten alue soveltuu hyvin 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. 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 poikkeamislupaan 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.

Ympäristölautakunta

§ 46

23.04.2025

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 kuulutusmenettelyllä.

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.

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 varastorakennusten 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 ympärikuotisen asumisen edellytykset. Näitä ovat mm. lainmukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä, oma puhdas käyttövesi, yksityistien ympärikuotinen ylläpito ja huolto, omakotiasumiseen verrattavissa oleva muu jätehuolto erillisellä sopimuksella. Rakennuspaikka ei sijaitse rantaosayleiskaavan mukaisella vakituksen 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. Jokisuuntiellä on ympärikuotinen talvikunnossapito, josta vastaa ko. yksityistien tiehoitokunta. Lisäksi saman rantayleiskaavan alueella, Vähä-Löytäneen rannalla on useampia ympärikuotisen 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 vakituiseen 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 vakituiseen 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 myönnettyssä 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 tyyliä 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 ympärivuotisen 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 ympärivuotiseen käyttöön.

- 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 kaivetuihin noin 3–4 metrin syvyyksistä 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 Löytäneentielle haarautuva tie

on hyväkuntoinen ja leveä yksityistie, joka mahdollistaa kaikkien pelastusajoneuvojen pääsyn perille asti. Hakija kertoo, että tiellä on ympärivuotinen 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 tulkitsevansa asiaa eri tavalla. Hakija viittaa lähialueelle jo myönnettyihin, erityisesti viereisen rakennuspaikan, myönnettyihin vakituiseen asumiseen poikkeamislupiin. Hakija viittaa viereiselle rakennuspaikalle myönnetystä poikkeamisluvasta, joka on myönnetty elokuussa 2024. Hakija kertoo vastineessaan tulkitsevansa 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 raudotteita, 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 vakituiseen 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 vakituiselle 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. Vakituisen asumisen sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi mm. palvelutarpeeseen. Yleisesti tarkastellen ranta-alueiden vakituisen asumisen ohjaamiseen kiinnitetään muita alueita enemmän huomiota, sillä ranta-alueilla vakituiseen asumiseen kohdistuu kiinnostusta myös sellaisilla alueilla, joille vakituisen 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 poikkeamislupan 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 poikkeamislupan 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 poikkeamislupa on 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 rikkoisi 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 samanlaisissa 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

viranomais toiminnassa. 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 vakituisen 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 ilmankin 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 huomioinut 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 viranomastoiminnassa, 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.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uusiminen

Ympäristölautakunta 09.11.2023 § 98

Valmistelija II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Vuoden 2025 alusta tulee voimaan uusi rakentamislaki. Uusi rakentamislaki korvaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain osalta rakentamiseen ja rakentamisen luvanvaraisuuteen liittyvät osat. Muilta osin maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu nimeltään alueidenkäyttölaiksi.

Lainmuutoksesta johtuen kuntien tulee uusia nykyiset rakennusjärjestyksensä sekä rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan vastaamaan lakimuutoksen edellytyksiä. Rakennusjärjestyksestä ja taksamuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

Rakentamislain 17 §:n mukaan:

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislain 79 §:ssä mm. säädetään:

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun.

Kuntaliitosta saadun tiedon mukaan, Kuntaliitto valmistelee kunnille uutta rakentamislakia vastaavat mallit / ohjeet rakennusjärjestyksestä sekä rakennusvalvonnan taksarakenteesta. Alustavasti on arvioitu, että nuo mallit olisivat kuntien käytettävissä vuoden 2024 alussa. Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uudistaminen tulisivin

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

käynnistää mahdollisimman pian sen jälkeen, kun Kuntaliiton mallit ovat käytettävissä.

Rakennusjärjestys on laadittava lain mukaan vuorovaikutteisesti. Rakennusjärjestyksen uudistaminen tulee järjestää ja uudistamistyön lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista rakennusjärjestystä valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa rakennusjärjestyksessä käsitellään, on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida uudistusten vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tätä varten rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee tehdä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Joustavinta valmistelun osalta olisi, että valmistelutyöt rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan osalta laatisi sama, kaupunginhallituksen nimeämä tilapäinen toimikunta.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta valitsee keskuudestaan luottamushenkilöjäsenet (2 – 3 henkilöä) rakennusjärjestyksen ja uudistettavan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan valmisteluun perustettavaan tilapäiseen toimikuntaan sekä lisäksi esittää, että kaupunginhallitus päättää: 1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan tilapäinen toimikunta. 2. nimetä toimikuntaan varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastajan, II rakennustarkastajan, kaavoituspäällikön ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteerin. 3. nimetä toimikuntaan ympäristölautakunnan keskuudestaan valitsevat luottamushenkilöjäsenet. 4. nimetä toimikuntaan kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäsenet. 5. nimetä yhden jäsenistä toimikunnan puheenjohtajaksi. 6. oikeuttaa toimikunnan käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita. 7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta. 8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen. 9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Ympäristölautakunta valitsee keskuudestaan luottamushenkilöjäsenet (2 – 3 henkilöä) rakennusjärjestyksen ja uudistettavan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan valmisteluun perustettavaan tilapäiseen toimikuntaan sekä lisäksi esittää, että kaupunginhallitus päättää:

1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan tilapäinen toimikunta.
2. nimetä toimikuntaan varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastajan, II rakennustarkastajan, kaavoituspäällikön ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimivan toimistosihteerin.
3. nimetä toimikuntaan ympäristölautakunnan keskuudestaan valitsevat luottamushenkilöjäsenet ja heidän kaikkien yhteisen luottamushenkilövarajäsenen.
4. nimetä toimikuntaan kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäsenet.
5. nimetä yhden jäsenistä toimikunnan puheenjohtajaksi.
6. oikeuttaa toimikunnan käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.
7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.
8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.
9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin. Ympäristölautakunta nimesi työryhmään luottamushenkilöjäseniksi Manu Salomaan, Pekka Tuhkasan ja Minna Juutin ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Matti Loposen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 255

Valmistelija	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ympäristölautakunnan ehdotukseen perustuen:
	1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan työryhmä.

2. nimetä varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastajan, II rakennustarkastajan, kaavoituspäällikön ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimivan toimistosihteerin sekä ympäristölautakunnan luottamushenkilöjäseksi Manu Salomaan, Pekka Tuhkasen ja Minna Juutin ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Matti Loposen.

4. nimetä toimikuntaan kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäsenet.

5. nimetä yhden jäsenistä toimikunnan puheenjohtajaksi.

6. oikeuttaa toimikunnan käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.

7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.

8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.

9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025

Päätös

Päätettiin ympäristölautakunnan ehdotukseen perustuen:

1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan työryhmä.

2. nimetä varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastaja, II rakennustarkastaja, kaavoituspäällikkö ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteerin sekä ympäristölautakunnan luottamushenkilöjäseniksi Manu Salomaa, Pekka Tuhkanen ja Minna Juuti ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Matti Lopenen.

4. nimetä työryhmään kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäseniksi Anne Kahelin ja varajäseneksi Reijo Kahelin.

5. nimetä työryhmän puheenjohtajaksi Manu Salomaa ja varapuheenjohtajaksi Pekka Tuhkanen.

6. oikeuttaa työryhmän käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.

7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.

8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.

9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli paikalla tämän asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunta 06.02.2024 § 9

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Kaupunginhallituksen päätöksen perusteella rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyön työryhmä kokoontui ensimmäisen kerran tiistaina 23.1.2024.

Työryhmän kokouksessa käytiin läpi rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka tuodaan ympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko uusimistyön ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan tarkistaa ja päivittää uudistusprosessin aikana. Kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen. Uudistustyöryhmä hyväksyi kokouksessaan omalta osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman siihen tehtyine muutoksineen ympäristölautakunnalle hyväksymistä varten. (Kokousmuistio ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteenä.)

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä työryhmän laatiman rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), sekä asettaa sen nähtäville koko uusimistyön ajaksi. Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella sekä osallisia erikseen tiedottaen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 48
527/10.03.00.00/2023

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari ja kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Rakennusjärjestysluonnoksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen

Kaupunginhallituksen 20.11.2023 nimeämä rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyöhön perustettu työryhmä on valmistellut luonnoksen Oriveden kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi. Tavoitteeksi asetettu aikataulu, että rakennusjärjestys olisi tullut voimaan vuoden 2025 alusta osoittautui liian haastavaksi. Rakennusjärjestysluonnos on laadittu Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen pohjalta. Mallirakennusjärjestyksen jakaminen kuntiin viivästyi ja rakennusjärjestyksen sisältöönkin vaikuttava rakentamislain ns. korjaussarja valmistui vasta vuoden 2024 joulukuussa. Nämä yhdessä hidastivat luonnoksen valmistelua.

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) on valmistelun viivästymisestä johtuen tarpeen tehdä päivitystä aikataulun osalta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen henkilöstön viranhaltijatyönä valmistelemaa rakennusjärjestysluonnosta on työryhmän neljässä kokouksessa yhteistyössä muokattu vastaamaan Oriveden kaupungin tarpeita. Laaditun rakennusjärjestysluonnoksen on työryhmä yksimielisesti hyväksynyt ja sitä on käsitelty ja esitelty myös luottamushenkilöille järjestetyssä iltakoulussa 26.3.2025. Iltakoulukäsittelyssä luonnokseen ei esitetty tehtäväksi muutoksia.

Rakennusjärjestyksen luonnoksen laadinnassa on huomioitu nähtävillä olleesta rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saapuneet lausunnot ja mielipiteet. Rakennusjärjestyksen OAS:sta on voinut jättää lausunnon tai mielipiteen aikavälillä 21.2.-22.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saapui määräaikaan mennessä kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa OAS:sta. Saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet. Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) palauteraportti on liitteenä.

Kun rakennusjärjestysluonnoksen on ympäristölautakunta osaltaan hyväksynyt, se voidaan asettaa nähtäville sekä pyytää luonnoksesta osallisten lausunnot.

Liitteenä luonnos Oriveden kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) palauteraportin ja siihen laaditut vastineet
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) esitetyt aikataulun päivitykset
3. osaltaan hyväksyä laaditun rakennusjärjestysluonnoksen
4. että rakennusjärjestysluonnos, päivitetty OAS ja OAS-vaiheen palauteraportti asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti viranomaisten ja yhteisöjen lausunnot.

Asian käsittely II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta

§ 28

18.03.2025

Ympäristölautakunta

§ 49

23.04.2025

Lausunto Jämsän kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta / rakennusjärjestysehdotuksesta

Ympäristölautakunta 18.03.2025 § 28

Valmistelija

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Jämsän kaupunki on pyytänyt Oriveden kaupungin lausuntoa kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

Rakennusjärjestyksien uusiminen kunnissa on tarpeen, koska rakentamista koskevassa lainsäädännössä tapahtui merkittävä muutos 1.1.2025.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan mm. antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Jämsän kaupungin rakennusjärjestysluonnos (liitteenä) on laadittu vastaamaan lainsäädännön muutosta. Lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta on Oriveden kaupungilta pyydetty 20.3.2025 mennessä.

Toimivalta

hallintosääntö 26 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää Oriveden kaupungin lausuntona todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Jämsän kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 49

148/10.03.00.00/2025

Valmistelija

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Jämsän kaupunki on pyytänyt Oriveden kaupungin lausuntoa kaupungin uudesta rakennusjärjestysehdotuksesta.

Liitteenä Jämsän kaupungin rakennusjärjestysehdotus.

Ympäristölautakunta

§ 28

18.03.2025

Ympäristölautakunta

§ 49

23.04.2025

Lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta on Oriveden kaupungilta pyydetty 29.4.2025 mennessä.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää Oriveden kaupungin lausuntona todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Jämsän kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta

§ 111

10.12.2024

Ympäristölautakunta

§ 50

23.04.2025

**Lausunto Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta /
rakennusjärjestysehdotuksesta**

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 111

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Kangasalan kaupunki on pyytänyt Oriveden kaupungin lausuntoa kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

Rakennusjärjestyksien uusiminen kunnissa on tarpeen, koska rakentamista koskevassa lainsäädännössä tapahtuu merkittävä muutos 1.1.2025.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan mm. antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnos ja rakennusjärjestysluonnoksen selostus (liitteenä) on laadittu vastaamaan lainsäädännön muutosta. Liitteenä myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti. Lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta on Oriveden kaupungilta pyydetty 15.1.2025 mennessä.

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää Oriveden kaupungin lausuntona todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 50

544/10.03.00.00/2024

Valmistelija

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Kangasalan kaupunki on pyytänyt Oriveden kaupungin lausuntoa kaupungin uudesta rakennusjärjestysehdotuksesta.

Ympäristölautakunta

§ 111

10.12.2024

Ympäristölautakunta

§ 50

23.04.2025

Liitteenä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys ehdotus, rakennusjärjestys ehdotuksen selostus, luonnoksen palauteraportti ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Lausuntoa rakennusjärjestys ehdotuksesta on Oriveden kaupungilta pyydetty 2.5.2025 mennessä.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää Oriveden kaupungin lausuntona todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys ehdotuksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakentamislupahakemus nro 25-0046-RL, asuinkerrostalo, tila 562-413-3-121, Koluntie 6

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 51
251/10.03.00.10/2025

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Ympäristölautakunnalle on jätetty rakentamislupahakemus, joka koskee asuinkerrostalon rakentamista tilalle 562-413-3-121. Kyseessä on 4-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa olisi 29 asuntoa, väestönsuoja, yhteiskäyttöisiä tiloja sekä ullakolle sijoitettavia irtaimistovarastotiloja. Sijaintikartta, asemapiirros sekä julkisivupiirustukset ovat liitteinä.

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta.

Rakennuspaikan naapurit on kuultu hakijan toimesta, eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia.

1. Rakennushankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella (rakentamislaki 44 §):

Asemakaava:

Haettu kerrostalo sijoittuisi Keskustien länsipuolen alue nimisen asemakaavan mukaiselle Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL). Asemakaavan mukaan alueelle voidaan sijoittaa neljäkerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 1500 m²:ä ja pysäköintipaikkoja tulee asemakaavamääräyksen mukaan olla yksi autopaikka / asunto. Autopaikka-alueet on jäsennöitävä istutuksin ja rakenteellisesti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään yksi paikka / 100 krs-m². Suojattua leikki- ja ulko-oleskelutilaa on maantasossa oltava vähintään 10 m²:ä asuntoa kohti. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on ympäröitävä riittävillä suojaistutuksilla.

Alue on pohjavesialuetta ja asemakaavamääräyksen mukaan mm. liikennealueet ja niiden vierialueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla siten, että pohjaveden pilaantuminen estyy.

Rakennettava asuinkerrostalo:

Rakennushanke on asemakaavan mukainen lukuun ottamatta autopaikkojen määrää sekä käytettävää rakennusoikeutta. Näiltä osin rakentamislupahakemuksessa haetaan rakentamislain 59 §:n mukaista vähäistä poikkeamista perusteluineen:

1. Poikkeaminen autopaikkavaatimuksesta. Kaavan vaatimista 29 autopaikoista rakennetaan vain 18 paikkaa.

PERUSTELUT POIKKEAMISELLE:

- Sijainti joukkoliikenteen solmukohdassa: Rakennuspaikka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Etäisyys lähimmälle linja-autopysäkille ja joukkoliikenneyhteys rautatieasemalle on lyhyt, mikä mahdollistaa päivittäiset matkat ilman omaa autoa.

- Palveluiden saavutettavuus: Lähipalvelut (esim. päivittäistavarakaupat, koulut ja päiväkodit) ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä, mikä vähentää tarvetta henkilöauton käyttöön.

- Viherympäristön ja pihan laatu: Autopaikkojen määrän optimoinnilla mahdollistetaan laadukas ja viihtyisä piha-alue ja tontin tehokkaampi käyttö. Tavoitteena on säilyttää istutettavaa viheraluetta sekä toteuttaa käytännöllinen ja turvallinen leikkiapiha-alue, joka tukee erityisesti lapsiperheiden tarpeita.

- Kaupunkikuvallinen ja ekologinen tavoite: Hanke tukee kestävän kaupunkirakenteen periaatteita ja vähentää päälystettyjen pintojen osuutta tontilla. Tämä edistää hulevesien hallintaa ja kaupungin ilmastotavoitteita.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain (19.12.2024/897) 59 §:n mukaiset edellytykset luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä. Poikkeama ei vaikeuta alueen kaavan toteutumista eikä aiheuta haittaa ympäristölle, naapurustolle tai liikenteelle.

2. Rakennusoikeuden ylitys ja väestönsuoja

-Hankkeessa rakennus ylittää sallitun rakennusoikeuden 9,9 %:lla, eli alle 10 prosentilla. Ylitys johtuu suurelta osin väestönsuojan toteuttamisesta. 1. kerrokseen rakennettava 40m² väestönsuoja on laskettu mukaan käytettävään rakennusoikeuteen. Väestönsuoja on pelastusviranomaisen edellyttämä, ja se on laskettu mukaan rakennusoikeuteen varastotilana.

Poikkeamista koskien on kaavasta poikkeamisen edellytyksistä pyydetty ja saatu Oriveden maankäyttöpalvelujen lausunto. Maankäyttö puoltaa haetun poikkeamisen myöntämistä.

2. Rakennushankkeen toteuttamisen edellytykset (rakentamislaki 48 §):

Rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Hakemukseen liitetty rakennussuunnitelmat täyttävät hakemusvaiheen edellytykset. Hankkeesta on myös saatu pelastuslaitoksen lausunto. Rakentamislupapäätöksessä sekä aloituskokouksessa voidaan määrätä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi

Ympäristölautakunta

§ 51

23.04.2025

välttämättömät erityissuunnitelmat. Rakentamislupapäätöksessä asetetaan tarvittavat lupaehdot.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää:

1. myöntää haetun rakentamislain 59 §:n mukaisen vähäisen poikkeamisen autopaikkojen määrästä sekä rakennusoikeudesta.

2. myöntää haetun rakentamisluvan nro 25-0046-RL liitteenä olevan lupapäätöksen mukaisesti.

Perustelut:

Vähäinen poikkeaminen: Hakemuksessa on esitetty riittävät ja hyväksyttävät perustelut haetulle vähäiselle poikkeamiselle. Oriveden maankäyttöpalvelut on myös perusteluin puoltanut vähäisen poikkeamisen myöntämistä. Hakemuksessa ja maankäyttöpalvelujen lausunnossa esiin tuotujen perustelujen mukaisesti poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (rakentamislaki 57 § 2. mom).

Rakentamislupa: Rakennuksen rakennussuunnitelmat täyttävät hakemusvaiheen toteuttamisen edellytykset ja lupapäätöksessä asetettavilla lupaehdoilla varmistetaan rakennusaikaisten teknisten vaatimusten täyttyminen.

Asian käsittely

Ympäristölautakunnan jäsen Minna Juuti, ympäristölautakunnan jäsen Sari Simontaival, kaupunginhallituksen edustaja Anne Kahelin, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen ja kaupunginjohtaja Juha Kuusisto poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esteellisyyden syyt:

Minna Juuti yhteisöjääviys: Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen ja kaupunginhallituksen varajäsen

Sari Simontaival yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen varajäsen

Anne Kahelin yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen jäsen

Jussi Viljanen yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Juha Kuusisto yhteisöjääviys: kaupunginjohtaja, kaupunginhallituksen esittelijä

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oriveden kaupunki

Pöytäkirja

3/2025

87

Ympäristölautakunta

§ 51

23.04.2025

Maisematyölupahakemus nro 2025-7, tila Teerenmetsä 562-416-3-244

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 52
147/10.03.00.06/2025

Valmistelija

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Maanomistaja (Oriveden kaupunki) on jättänyt rakentamislain 53 §:n mukaisen maisematyölupahakemuksen, joka koskee harvennushakkuuiden suorittamista Oriveden kaupungin Pappilan kylässä sijaitsevalla tilalla 562-416-3-244. Hakkuukuviot sijoittuvat Teerijärvien ranta-asetakaavan maa- ja metsätalousalueelle (M) sekä retkeily- ja ulkoilualueelle, joka on varattu kunnan tarpeisiin (VR-1). Ensiharvennus- ja harvennushakkuuta tehdään yhteensä 24,1 ha alueella. Sijaintikartta ja kuviokartta ovat liitteenä. Alueen ranta-asetakaavaan voi tutustua Oriveden kaupungin internetsivuilta.

Metsänhoitoyhdistyksen laatiman hakemuksen ja leimikkokartan mukaan (M) alueella sijaitsevilla kuvioilla tehdään ensiharvennusta kuvioille 374 ja 380 yht. 8,3 ha alueella. Harvennushakkuuta tehdään kuvioilla 371, 375, 377 ja 379 yht. 15,8 ha alalla. Hakemuksen perusteluina on metsätaloudelliset toimet. Tavoitteena on hyvän metsänhoidon lisäksi miellyttävä ulkoilumaisema. Hakkuumuotoina ovat ensiharvennus, jossa parhaimmat puut saavat lisää tilaa ja jäävät kasvamaan. Sekä kasvatusharvennus, jossa isoimmat ja terveimmät puut jätetään kasvamaan ja järeytymään. Käsiteltävää harvennusalaa on yhteensä noin 24,1 hehtaaria. Hakkuut ulottuvat kuvioiden 374 ja 375 osalta rantaan asti. Hakemuksen mukaan rantaan jätetään riittävä maisemallinen suojavyöhyke puustoa, joten maisema ei muutu. Metsän harvennustyöt suoritetaan PEFC-sertifikaatin mukaisesti.

Ranta-asetakaavan määräyksissä ei retkeily- ja ulkoilualueelle ole asetettu määräyksiä. Maa- ja metsätalousalueella (M) toimenpiteistä määrätään, että "Alueella suoritettavissa maa- ja metsätaloudellisissa toimenpiteissä on otettava erityisesti huomioon maisemalliset ja luonnonsuojelliset tekijät."

Lintujen pesintäajoista ei hakemuksessa ollut mainintaa.

Naapurien kuuleminen on rakennusvalvonnan toimesta suoritettu. Varsinaisia hakkuutyöstä aiheutuvia huomautuksia ei määräaikana tullut. Määräaikana yhdeltä maanomistajalta saatiin vastaus, jossa toivottiin alueen läpi kulkevan hiihtolatu-uran leventämistä hakkuun yhteydessä. Asia tutkittiin kaupungilla liikuntapäällikön ja paikkatietoasiantuntijan toimesta ja hänelle lähetettiin vastaus, jossa kerrottiin, että asiaa voidaan pienessä määrin huomioida harvennuksen yhteydessä esim. yksittäisten uran päälle kaartumassa olevien reunapuiden poistolla latu-uran varresta. Kuitenkaan toivottua noin 12 metrin levyistä reittiä ei ole mahdollista toteuttaa. Leveä aukko maastossa haittaisi reitin muuta käyttöä esim. luontopolkuna ja maisemareittinä.

Alueella on ranta-asetakaava ja hakkuutoimenpiteiden suorittaminen edellyttää rakentamislain 53 §:n mukaista maisematyölupaa.

Rakentamislain 54 §:n 1 mom. mukaan ” Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyöluja, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa”.

Rakentamislain 76 §:n Lupamääräykset mukaan: ”Kunta voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä”. Lupapäätökseen tulisikin lisätä lupaehto, jolla varmistetaan luonnonsuojelulain ja lintudirektiivin mukainen lintujen pesintäaikojen huomioiminen toimenpiteen suorittamisessa.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun maisematyöluvan ehdolla, että hakkuutoimenpidettä ei saa suorittaa lintujen pesintäaikana, 1.4 - 1.9. välisenä aikana ja kuvioiden 374 ja 375 osalta rantaan jätetään riittävä 10-15 m käsittelemätön suojavyöhyke.

Tämä päätös on voimassa viisi (5) vuotta ja annetaan kuulutusmenettelyllä. Mikäli hakkuutoimenpidettä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Lupapäätöksestä peritään maisematyölupamaksuna 360,00 euroa ja naapurien kuulemisten osalta 5 x 35,00 euroa, yht. 175,00 euroa (rakentamislaki 79 §).

Perustelut: Hakkuutoimenpiteet ovat harvennushakkuita, jotka eivät heikennä alueen luontoarvoja ja ovat siten ranta-asemakaavan määräyksen mukaisia. Vesistön rantaan jää riittävästi suojaetäisyyttä. Lupaehdolla rajataan toimenpiteiden suorittaminen lintujen pesintäaikojen ulkopuolelle. Toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa (rakentamislaki 54 §).

Sovelletut säädökset: Alueella oleva ranta-asemakaava sekä rakentamislaki 53 §, 54 §, 76 §, 77 § ja 79 §. Lupaehdon osalta Luonnonsuojelulaki 70 § ja EU lintudirektiivi 2009/147/EY 5.

Asian käsittely

Ympäristölautakunnan jäsen Minna Juuti, ympäristölautakunnan jäsen Sari Simontaival, kaupunginhallituksen edustaja Anne Kahelin, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen, maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja kaupunginjohtaja Juha Kuusisto poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esteellisyyden syyt:

Minna Juuti yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen varajäsen

Sari Simontaival yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen varajäsen

Ympäristölautakunta

§ 52

23.04.2025

Anne Kahelin yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen jäsen
Jussi Viljanen yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Antti Kivikko yhteisöjääviys: hakijan Oriveden kaupungin edustaja
Dennis Somelar yhteisöjääviys: hakijan Oriveden kaupungin edustajan
varahenkilö
Juha Kuusisto yhteisöjääviys: kaupunginjohtaja, kaupunginhallituksen
esittelijä

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian
käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 53

Valmistelija toimistosihteeri Soile Kontu

Ympäristölautakunnan tietoon saatetaan seuraavat viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat:

- viranhaltijapäätökset 12.3. - 15.4.2025

Viranhaltijapäätösluettelo on toimitettu ympäristölautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina.

Toimivalta kuntalaki

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta toteaa, että viranhaltijapäätösten osalta on menetelty ympäristölautakunnan aikaisemman päätöksen (04.02.2025, § 4, kohta 7) mukaisesti, joten päätökset ovat olleet täytäntöön pantavissa niiltä osin kuin oikaisuvaatimus tehdään ympäristölautakunnalle.

Maankäyttöpäällikön kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Ympäristölautakunta toteaa, että viranhaltijapäätösten osalta on menetelty ympäristölautakunnan aikaisemman päätöksen (04.02.2025, § 4, kohta 7) mukaisesti, joten päätökset ovat olleet täytäntöön pantavissa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ilmoitusasiat

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 54

Valmistelija

toimistosihteeri Soile Kontu

Ympäristölautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

1.	Alueellisen jätehuoltolautakunnan pöytäkirja 5.3.2025 ja pöytäkirja 9.4.2025
-	Pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa: https://tampere.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Alueellinen_jaumltehuoltolautakunta
2.	Pirkanmaan pelastusviranomaisen päätöksiä:
-	Päätös 18.3.2025 4/2024 Myymäläkemikaalien ja nestekaasun varastointi
3.	KVVY Tutkimus Oy:n raportteja:
-	Oriveden Tähtiniemen jätevedenpuhdistamon käyttö- ja päästötarkkailun vuosiyhteenveto 2024. Tutkimusraportti, 2.4.2025. Ko. vuosiyhteenveto on luettavissa kaupungin verkkosivuilla: https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/vesihuolto/jatevesi/
-	Vuosiyhteenveto Yliskylän kaatopaikan velvoitetarkkailusta vuonna 2024. Tutkimusraportti, 16.4.2025.
4.	Pirkanmaan ELY-keskus:
-	Lausunto 31.3.2025 vesilain mukaisen luvan tarpeesta, laiturin rakentaminen, Orivesi
-	Ruoppaus- ja niittoilmoitus 6.4.2025 kiinteistö 562-445-3-17
5.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	24.3.2025 § 64 Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos; kaavahankkeen aluerajauksen ja tavoitteiden muuttaminen
-	24.3.2025 § 65 Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava
-	24.3.2025 § 66 Rantaosayleiskaavan osittainen kumoaminen, kiinteistö 562-421-1-50
-	24.3.2025 § 67 Koluntie 6 tontin (kiinteistö 562-413-3-121) hinnoittelu
6.	ELY-keskuksen tiedotteita:
-	Tiedote 27.3.2025: Metsätaloudelle herkäät vesistöt -aineisto auttaa metsätaloustoimien suunnittelussa
-	Tiedote 7.4.2025: Yli 10 miljoonan jättisumma maaseudun kehittämiseen Pirkanmaalla
-	Tiedote 9.4.2025: Maakunnalliset LUMO-ohjelmat avuksi luontokadon torjumiseen

-	Tiedote 10.4.2025: Suunnitteilla ympäristö- tai ilmastoinvestointi? Pirkanmaan maaseutualueille 800 000 euroa rahoitusta
-	Tiedotteet ovat luettavissa osoitteessa: https://www.ely-keskus.fi/ely-pirkanmaa
7.	Kaupunkiseudun asiat
-	Tampereen kaupunkiseudun seutukatsaus maaliskuu 2025 (<u>liitteenä kokoukseen osallistuville</u>)

Toimivalta

kuntalaki

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 55

Valmistelija toimistosihteeri Soile Kontu

Toimivalta kuntalaki

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.

Päätös Ympäristölautakunta käsitteli seuraavat kokouksessa muut esille tulleet asiat:

1. Merkittiin tiedoksi Vainiontie 4-6 tullut ilmoitus kaivannosta.

2. Merkittiin tiedoksi maankäyttöpäällikön katsaus meneillään oleviin / mahdollisesti tuleviin hankkeisiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 36, § 37, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 48, § 49, § 50, § 53, § 54, § 55

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (kVhL 50 § 2 mom.
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 38**VALITUSOSOITUS****Valitusviranomainen**

Päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on luvan hakijalla ja niillä, joiden oikeutta tai etua asia saattaa koskea, kunnan jäsenellä sekä rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät, toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät, alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja vaikutusalueen muun kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella sekä muulla asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valitusaika ja valituksen perille toimittaminen

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua päätöksen julkaisemisesta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa vastauksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Valituskirjelmä liitteineen voidaan myös lähettää postitse, telekopiona tai sähköpostilla. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostilla) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Vaasan hallinto-oikeus

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 65100 Vaasa

Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa

Puhelin: Kirjaamo 029 56 42780

Faksi: 029 56 42760

Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

Puhelinvaihte: 029 56 42611

Aukioloaika: arkisin kello 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 45, § 46, § 47**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Puhelinvaihde puhelin: 029 56 42200

Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42269

Aukioloaika: maanantai – perjantai kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 51**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Puhelinvaihde puhelin: 029 56 42200

Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42269

Aukioloaika: maanantai – perjantai kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/> Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 52**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;
- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Puhelinvaihde puhelin: 029 56 42200

Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42269

Aukioloaika: maanantai – perjantai kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);

- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)