

Poikkeamispäätös tilalle 562-449-6-138

Ympäristölautakunta 10.06.2025 § 62
366/10.03.00.01/2025

Valmistelija

kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilasta Haavemaa (562-449-6-138). Tilan pinta-ala on yhteensä noin 4 050 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Haen vapaa-ajan asunnoksi kirjatun kiinteistön muutosta vakituiseen asumiseen Oriveden Eräjärven kylässä. Kiinteistöllä on tällä hetkellä kahdella eri lupatunnuksella seuraavat rakennukset kokonaiskerrosalaltaan: lomarakennus 59 m² ja talousrakennus 12 m²."

"Rakennukset ovat jo olemassa, joten hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Rakennuksessa on wc ja saunatilat. Jätevedet johdetaan suodatuskenttään ja umpikaivoon. Jätehuolto on aluejätepisteellä. Hyväkuntoinen tie tontille"

Naapurien kuuleminen:

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

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan *Eräpyhä-Eräsalo* -ranta-asemakaavan (py. 11.04.2003) mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Lähtökohdat:

Poikkeamista haetaan loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä asemapiirroksen mukaan kaksi rakennuskohdetta: Lomarakennus 59 k-m² ja varastorakennus 12 k-m². Rakennusoikeutta on rakennuspaikalla käytetty yhteensä 71 k-m².

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Pänkälänlahden ja Säämiskälälahden alueella Haavetie-tien päässä. Alueelta on matkaa tieverkkoa pitkin Oriveden keskustaan noin 22 kilometriä, Oriveden Asemalle noin 19 km ja Eräjärven kyläkeskukseen noin 6 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 hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Eräpyhä-Eräsalo -ranta-asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA-1). Merkinnän mukaan alueelle saa

rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 80 k-m² ja yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä kaksi muuta talousrakennusta. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120 k-m². Lisäksi merkinnän RA-1 mukaan rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Merkintään RA-1 sisältyy myös määräyksiä, jotka ohjaavat mm. rakennuspaikan rakennusten etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja alueelle rakennettavien rakennusten muotoa, materiaaleja ja värejä. Rakennuspaikka on toteutunut ranta-asemakaavan mukaisesti.

Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavassa (25.1.2023) ranta-asemakaavojen maankäyttöratkaisut on esitetty ainoastaan informatiivisesti ja rantaosayleiskaavan määräykset mukailevat ja velvoittavat tarkistamaan ranta-asemakaavojen kaavamerkintöjen selitykset kaikilta osin alkuperäisestä kaavasta.

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. Oriveden rantaosayleiskaavaan (25.1.2023) on merkitty ohjeellinen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke. Hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta on edullisuusvyöhykkeelle lähimmillään etäisyyttä noin 160 m ja tietä pitkin noin 310 m. Kilometrin säteellä rakennuspaikasta sijaitsee useita vakituisesti asuttuja kiinteistöjä. Kyse on siten asutusta maaseutualueesta, jolle sijoittuu vakituista asumista.

Rakennuspaikka sijoittuu verraten lähelle Eräjärven kyläkeskusta ja sen palveluita. Rakennuspaikalta on tietä pitkin matkaa Eräjärven kyläkeskustaan noin 6 km. Alueelta on lisäksi kohtuullinen etäisyys Oriveden rautatieasemalle ja keskustaan, jotka mahdollistavat joukkoliikenteen ja monipuolisten palveluiden käyttämisen. Etäisyydet Eräjärven kyläkeskustan, Oriveden keskustan ja aseman alueen palveluihin ovat vakituisen asumisen kannalta edulliset ja puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä vakituisen asumisen käyttötarkoitukseen alueelle. Lisäksi tulee huomioida, että edullisuusvyöhyketarkastelu on laadittu paikkatietopohjaisena analyysinä, joka ei kaikissa kohdissaan laajalla alueella pysty ottamaan huomioon kaikkia alueen vakituisen asumiseen soveltumisen piirteitä ja lähtökohtia erityisesti aluerajauksen läheisyydessä muutaman sadan metrin etäisyydellä vyöhykkeen reunasta. Palvelut ovat alueelta verrattain hyvin saavutettavissa, joten alue soveltuu hyvin vakituisen asumiseen.

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

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen. Rakennusjärjestyksen mukaisien ehtojen tarkastelun avulla, kohde soveltuu käyttötarkoituksen muuttamiseen hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen. Kohde täyttää hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden jälkeen rakennusjärjestyksen mukaiset ehdot.

Ympäristölautakunta on myöntänyt 29.11.2022 § 94 Eräpyhä-Eräsalo -ranta-asemakaavan alueella poikkeamisluvan vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseksi loma-asuntojen korttelialueelle. Kyseinen lupa on myönnetty rakennuspaikalle, joka sijaitsee Längelmäveden rannalla noin 450 metrin etäisyydellä lupahakemuksen mukaisesta rakennuspaikasta. Kyseisen rakennuspaikan etäisyydet mm. Eräjärven kyläkeskukselta, Oriveden keskustasta sekä asemalta mukailevat hakemuksen mukaisen kohteen etäisyyksiä. Aikaisemmin myönnetyn poikkeamislupa puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä vakituisen asumisen käyttötarkoitukseen myös hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja otteita *Eräpyhä-Eräsalo* -ranta-asemakaavasta.

Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, 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 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 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.

Asian käsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
