

## Poikkeamispäätös tilalle 562-416-8-90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025  
510/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Rakennuspaikka koostuu tilasta KONTTORI (562-416-8-90). Tilan pinta-ala on yhteensä noin 9 670 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Hallirakennuksen (300 k-m<sup>2</sup>), varastokatoksen (160 k-m<sup>2</sup>) sekä vierasmajan (50 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen.

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

*"Hallirakennus olisi tarkoitus osittain vuokrata oman yrityksen käyttöön, jotta talvikaudella voidaan rakentaa elementtirakennuksia sisätiloissa. Myös henkilökohtaista tarvetta on hallille harrasteautojen muodossa. Vierasaitta olisi vieraiden majoittumista varten, mikäli talossa ei vierashuone siihen riitä. Ei mitään vuokraustoimintaa tässä rakennuksessa.*

*Merikonteista tehtävä katos olisi traktorin, peräkärryjen ja puutavaran säilytykseen."*

### Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut osan naapurimaanomistajista. Kaupunki on kuullut osan naapurimaanomistajista. Naapurikiinteistön omistajilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen mukaisesta hankkeesta.

### Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan alueidenkäyttölain 72 § säädetyistä rajoituksista:

*"Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)"*

Hankkeessa poiketaan myös Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen pykälässä 25 määrätystä rakentamisen enimmäismäärästä ja käyttötarkoituksesta ranta-alueilla.

### Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden asemanseudulla, Hiedan alueella. Rakennuspaikalle on kulku Satamaranta-nimisen tien kautta. Rakennuspaikka sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä Längelmäveden rannasta sekä suurin osa rakennuspaikasta sisältyy rantavyöhykkeeseen (etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta < 200 m). Rakennuspaikka sijaitsee noin 80–100 metrin etäisyydellä rautatieradasta Tampere-Jyväskylä.

Maakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040)

Rakennuspaikka sisältyy maakuntakaavassa *Taajamatoimintojen alue, ehdollinen (Ae)* -merkinnän alueelle. Maakuntakaavassa rakennuspaikan läheisyyteen on lisäksi merkitty myös *Päärata (Tampere-Jyväskylä)*, *Virkistysalue (Pappilanniemi)* sekä *Tiivistettävä asemanseutu*.

Merkinnällä Ae osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan Oriveden Hiedanrannan ja Säynäniemen alueen toteuttaminen edellyttää liikenteellisten järjestelyjen sekä maaperän kunnostustoimien ratkaisemista alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee myös määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi merkinnän suunnittelumääräyksien mukaan aluetta koskevat myös toisen maakuntakaavan määräyksen suunnittelumääräykset. Aluetta koskevat myös *taajamatoimintojen alueen* suunnittelumääräykset.

Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksien mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Suunnittelumääräyksessä ohjataan myös seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajoja, mutta ne eivät vaikuta hakemuksen mukaisen hankkeen sijoittumiseen alueelle.

Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla ei tiedettävästi ole pilaantunutta maaperää, eikä sillä ole historiallisten ilmakuvien perusteella sijainnut sellaista toimintaa, jonka voitaisiin epäillä aiheuttavan pilantumaa maaperässä. Alue on historiallisten ilmakuvien perusteella toiminut peltona ja/tai niittynä sekä myöhemmin sille on kasvanut puustoa. Rakennuspaikkaa ei siis koske maakuntakaavan velvoite maaperän kunnostustoimista, sillä sellaisille ei ole tarvetta.

Hakemuksen mukaisen hankkeen myötä alueelle sijoittuisi elinkeinotoimintaa. Hakija on ilmoittanut, että hakemuksen mukaiset rakennukset toimisivat varastotiloina sekä yritystoiminnan, kuten elementtirakennusosien valmistuspaikkana. Rakennuspaikalle sijoitettava toiminta tulee lisäämään liikennettä rakennuspaikalle johtavilla väylillä mm. tavaratoimitusten muodossa. Liikennemäärän lisäys hakemuksen mukaisten toimenpiteiden toteutuessa ei arvioida sellaiseksi, että se huomattavasti heikentäisi alueen väylien liikennöintiä tai aiheuttaisi tarvetta alueen liikenteen tarkemmalle suunnittelulle.

Rakennuspaikka muodostuu olemassa olevien ja toteutuneiden asuinrakennusten oheen. Hanke tulkitaan täydennysrakentamiseksi, eikä se muodosta uutta, laajempaa asuin- tai yritysalueutta. Koska rakennuspaikka sijoittuu jo olemassa olevan rakennuskannan oheen täydentäen sitä, ei hankkeen arvioida vaikeuttavan maakuntakaavassa osoitetun muun yhdyskuntarakenteen toteuttamista tai sen ajoitusta. Hakemuksen mukaisen hankkeen arvioidaan täyttävän Ae-kaavamääräyksen ehdot.

Hanke edistää *Taajamatoimintojen alue (A)* -kaavamerkinnän toteutumista mm. edistäen alueen muodostumista asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Hakemuksen mukainen hanke ei estä tai vaikeuta maakuntakaavan toteutumista.

*Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa elonkirjon ja energia* (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä määräyksiä hakemuksen mukaiselle alueelle. Vaihemaakuntakaavalla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

#### Oriveden strateginen yleiskaava (KV 26.10.2020)

Rakennuspaikka sisältyy Oriveden strategisen yleiskaavan *Hiedan ranta* -merkinnän alueelle. Merkinnän kehittämismääräysten mukaan Hiedasta Säynäniemeen ulottuvaa aluetta kehitetään tavoitellen alueen aktiivista hyödyntämistä. Toteutusratkaisussa pyritään kustannustaloudelliseen ratkaisuun, joka tukee kaupungin vetovoimaa. Maaperän kunnostustoimet valitaan alueelle tulevien toimintojen mukaan. Alueen saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota.

Oriveden strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen, mutta sitä ei ole laadittu tarkkuudeltaan tai määräyksiltään sellaiseksi, että sitä voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena (RakL 51 § & AKL 72 §).

Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu olemassa olevan tiestön ja rakennuskannan läheisyyteen. Rakennuspaikan muodostuminen ei lisää alueen ylläpidonkustannuksia kaupungin näkökulmasta ja on tältä osin kustannustaloudellinen ratkaisu, joka elinkeinotoiminnan myötä tukee myös kaupungin vetovoimaa. Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa Oriveden strategista yleiskaavaa eikä estä tai vaikeuta yleiskaavaan toteutumista.

#### Asemakaava ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestys (KV 10.6.2019)

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijaitse ranta-asema- tai asemakaavoitetulla alueella. Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen pykälän 22 mukaisella suunnittelutarvealueella.

Rakennusjärjestyksen pykälän 25 mukaan, ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään puolitoista. Lupahakemuksen mukaisista rakennuksista muodostuu rakennusoikeutta enintään noin 510 k-m<sup>2</sup>. Rakennusjärjestyksen pykälän 24 mukaan *"Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta"*, kun rakentaminen tapahtuu asemakaavoittamattomalle, ranta-alueen ulkopuoliselle alueelle. Rakennuspaikasta noin 2 100 m<sup>2</sup> sijoittuu ranta-alueen ulkopuolelle. Koska osa rakennuksista tai niiden osista sijoittuu ranta-alueen ulkopuolelle, arvioidaan rakennusoikeuden ylitys tältä osin perustelluksi.

Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikan ympäristöön ja toiminnan osalta arvioidaan perustelluksi poiketa myös rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta käyttötarkoituksesta, eli asuinrakentamisen toteuttamisesta.

Poikkeamista käyttötarkoituksesta puoltavat myös ne seikat, että rakennuspaikka sisältyy vain osittain rantavyöhykkeeseen ja se ei rajoitu vesistöön.

Liitteinä ovat sijaintikartta ja asemapiirros.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan hallirakennuksen (300 k-m<sup>2</sup>), varastokatoksen (160 k-m<sup>2</sup>) sekä vierasmajan (50 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen seuraavalla ehdolla:

- Rakennusten julkisivujen tulee olla yksiväriset. Rakennuksessa voidaan käyttää tehostevärinä myös julkisivujen väristä poikkeavaa väriä (esim. nurkka- ja smyygilaudoissa).

- Rakennuspaikoille rakennettavien rakennuskohteiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia.

#### Perustelut

Kyseessä on olemassa olevien rakennuspaikkojen oheen sijoittuva rakennuspaikka, joka soveltuu lupahakemuksen mukaiseen toimintaan. Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa edistäen alueen muodostumista asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. 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 kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 751/2023 § 57 & Alueidenkäyttölaki 132/1999 § 72.

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

Päätös