

Poikkeamispäätös tilalle 562-446-1-27

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025
515/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilan KOLJONLAHTI (562-446-1-27) määräalasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 14,646 ha. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 600 m².

Rakennushanke:

Rantasaunan (33 m²) rakentaminen.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan (25.1.2023) merkinnän mukaisesta saunan rakennuspaikan sijainnista.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Toivoisimme kiinteistöllemme merkityn Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan mukaisen rantasaunan rakennuspaikan siirtoa. Suunniteltu rakennuspaikka olisi n. 180 metrin päässä kaavan mukaisesta rakennuspaikasta. Hankkeessa noudatetaan muuten kaavamääräyksiä ja sen mukaisia etäisyyksiä keskiveden mukaiseen rantaviivaan."

"Nykyinen kaavan mukainen rakennuspaikka sijaitsee lahden poukamassa, jossa ranta on erittäin matala, ruovikkoinen ja kaislikkoinen. Poukamassa pesii vuosittain vesilintuja ja kahlaajia, ja siellä on keväisin myös sammakoiden kutualue. Saunan rakentaminen tähän paikkaan edellyttäisi laajamittaista ruoppaamista ja merkittäviä muutoksia maisemaan. Lisäksi kiinteistön edellinen omistaja on kaatanut lähes kaikki rannan puut, joten puista ei ole maisemallista suojaa rantaan eikä naapuriin."

Ehdottamamme uusi rakennuspaikka sijaitsee niemen kärjessä, jossa on ollut aiemmin kiinteistön venetalas. Tällä kohdalla ranta on luonnostaan syvämpi, eikä ruoppaustarvetta ole. Niemenkärki on myös muuta maastoa korkeammalla ja siellä on myös puustoa, joka antaa maisemallista suojaa rantaan sekä naapuriin. Lisäksi uusi rakennuspaikka sijaitsee lähellä tietä ja mahdollistaa näin helpomman ja ympäristöä vähemmän kuormittavan rakentamisen. Ehdottamamme rakennuspaikan siirto edistäisi luonnonarvojen säilymistä, vähentäisi rakentamisen ja ruoppaamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta sekä parantaisi rakennuksen sulautumista maisemaan."

Naapurien kuuleminen:

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

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden, Vitastenlahden pohjoisrannalla. Rakennuspaikka kuuluu Saarelan alueeseen ja sille on kulku Selkäsaarentien kautta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maaseutualueella (M). Kaavamerkinnällä M

osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkinän suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan kuitenkin mm. osoittaa myös muuta paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Lupahakemuksen mukainen hanke soveltuu maaseutualueelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta hankkeeseen.

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

Oriveden strateginen yleiskaava (25.1.2023) ei ohjaa merkittävästi rakennuspaikan maankäyttöä, ja yleiskaavan määräykset mukailevat maakuntakaavan määräyksiä. Hakemuksen mukainen hanke ei ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen tai muutoin vaikeuta kaavan toteutumista.

Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa (25.1.2023) kiinteistölle KOLJONLAHTI (562-446-1-27) on merkitty *ERILLISPIENTALOJEN ALUE (AO-1), MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M) ja AM-1, AO-1 tai RA-1 rakennuspaikkaan kuuluvan saunan rakennusala / erillisen saunan rakennuspaikka (sa).*

AO-1 -merkinnän alaiset alueet on tarkoitettu vakituiseen asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa ei-omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä (tässä tapauksessa 1). Kiinteistön AO-1 rakennuspaikka on muodostunut jo ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa.

M-merkinnän alaiset alueet on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevat kiinteistön 562-446-1-27 osat kuuluvat ranta-alueeseen. Rantaosayleiskaavassa määrätään MRL:n 43 §:n 2 mom:n perusteella, että M- alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM -alueille sekä sa -merkinnöille.

sa-merkintä osoittaa likimäärin alueen osan, johon voidaan rakentaa mm. yksi kerrosaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m.

Hakemuksen asemapiirroksen mukainen rantasaunan rakennuspaikka sijaitsee noin 180 m etäisyydellä rantaosayleiskaavan mukaisesta sa-merkinnän osoittamasta sijainnista. Asemapiirroksen mukainen saunan rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella M-alueella.

Rantasaunan merkitseminen kiinteistölle KOLJONLAHTI (562-446-1-27) perustuu rantaosayleiskaavan emätilaselvitykseen ja -mitoitukseen. Saunan rakennuspaikka (sa) on kiinteistökohtainen. Rantasaunan rakennuspaikkaa on hakemuksen mukaisesti tarkoitus siirtää saman kiinteistön sisällä, Vitastenlahden pohjoisrannalle. Hakemuksen mukainen toimenpide ei muuta sa-merkinnän mukaisia, saunan rakennuspaikkojen kokonaismäärää kiinteistöllä.

sa-Rakennuspaikkojen sijoittamista ei ole perusteltu merkintäkohtaisesti rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa. sa-rakennuspaikkojen osoittaminen on todennäköisesti perustunut karttapohjaiseen alueen

tarkasteluun. Kaavaselostuksen perusteella, saunan rakennuspaikan siirto kiinteistön sisällä ei vaikutta rantaosayleiskaavan sellaisiin tavoitteisiin (kuten emätilamitoitukseen), jotka olisivat esteenä hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi.

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ovat suorittaneet maastokäynnin asemapiirroksen mukaisella rakennuspaikalla. Maastokäynnin tarkoituksena oli mm. arvioida hakijan perusteluja rakennuspaikan siirtämiseksi sekä arvioida sen soveltuvuutta saunan rakennuspaikaksi. Rantaosayleiskaava sa-merkinnän mukainen saunan rakennuspaikka todettiin rannaltaan matalaksi, ruovikkoiseksi ja kaislikkoiseksi. sa-merkinnän mukaisella rakennuspaikalla oli niukasti puustoa, joten saunan toteutuessa kyseiseen sijaintiin olisi hankkeella huomattavia maisemallisia vaikutuksia. Lupahakemuksessa esitetty sijainti arvioitiin sopivaksi saunan rakennuspaikaksi mm. sen vuoksi, että rakennuspaikan puusto vähentää näköyhteyksien muodostumista saunarakennukselle alueen muilta kiinteistöiltä.

Poikkeamisluvan käsittelijät arvioivat mastokäynnin ja muun aineiston nojalla hakijan perustelut poikkeamiseksi rantaosayleiskaavan määräyksistä hyväksi. Hakemuksen mukaisessa hankkeessa noudatetaan rantaosayleiskaavan määräyksiä, lukuun ottamatta haettuja poikkeamisia.

Alueella ei sijaitse luonnonmuistomerkkejä, luonnonsuojelualueita, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä, muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote rantaosayleiskaavasta

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen saunan rakennuspaikan ja rantaosayleiskaavan mukaisen rantasaunan toteuttamiseksi.

Perustelut

Kyseessä on hanke, jossa kiinteistölle osoitetun saunan rakennuspaikka toteutetaan rantaosayleiskaavasta eroavaan sijaintiin, kuitenkin saman kiinteistön alueelle. Rantasaunan rakennuspaikka on osoitettu kiinteistölle rantaosayleiskaavan emätilaselvityksen ja -mitoituksen perusteella. Hakemuksen mukainen hanke ei lisää kiinteistölle osoitettujen saunan rakennuspaikkojen kokonaismäärää. Saunan rakennuspaikan siirto kiinteistön sisällä ei vaikuta rantaosayleiskaavan sellaisiin tavoitteisiin, jotka olisivat esteenä hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi.

Rakennushanke noudattaa muutoin rantaosayleiskaavan määräyksiä. 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. Mikäli kohde ei vaadi rakentamislupaa, tulee rakennustyöt aloittaa päätöksen voimassaoloaikana. Ympäristönäkökohtien osalta rantasaunan jätevesijärjestelmän rakentamiseen tulee hakea rakentamislupa, (rakentamislaki 42 §, 2 mom.).

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