

Poikkeamispäätös tilalle 562-414-1-58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025
517/10.03.00.03/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka kostuu tilan PADUSTAIPALE (562-414-1-58) määräalasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 86,61 ha. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 8 200 m².

Rakennushanke:

Saunarakennuksen rakentaminen (32 k-m² /pohjapinta-ala 41,5 m²)

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan *Rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale* - osayleiskaavan (16.7.2025) määräysten mukaisista saunarakennuksen kerrosalasta ja pohjapinta-alasta.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

- Tiloja tullaan käyttämään hakijan omistaman yrityksen edustustilana.
- Sauna rakennetaan hyödyntäen puretun hirsirakennuksen rakennusosia. Rakennusosien uusiokäyttö hankkeessa parantaa hankkeen hiilijalanjälkeä ja ekologisuutta.
- Olemassa olevien rakennusosien kierrättäminen mahdollistaa kustannustehokkaan rakentamisen.
- Hakija arvioi käytettävien hirsirakennuksen rakennusosien mahdollistavan arkkitehtuurin, joka sopii rantamaisemaan.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajan. Naapurimaanomistajalla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaisesta hankkeesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden, Jäniänlahden pohjoisrannalla. Rakennuspaikka kuuluu Kivinokan alueeseen ja sille on kulku Kivinokankujan-nimisen tien 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. Merkinnän 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 hakemuksen 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.

Rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavassa (16.7.2025)
rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO).

Alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä (tässä tapauksessa 1). Uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti, sekä sen tilan alue jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa avonaisella neliöllä.

Rakennuspaikan pohjoisosa sisältyy myös osayleiskaavan mukaiseen *paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön*. Kyseisen määräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueen peltojen säilyminen avoimina on maisemakuvan kannalta tärkeää erityisesti historiallisten kyläonttien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksien ympäristössä. Hakemuksen mukainen saunarakennus ei sijoitu määräyksen alueelle, joten sillä ei ole vaikutusta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Osayleiskaavan yleismääräyksistä hanketta koskevat saunarakentamista koskevat määräykset. Yleismääräysten mukaan AO-alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan 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 mukainen saunarakennus sijaitsee lähimmillään 15 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Hakijan ilmoittamien tietojen mukaan saunarakennus on kooltaan 32 k-m² ja sen pohjapinta-ala on 41,5 m². Pohja pinta-alasta 9,5 m² on katettua terassia. Saunarakennuksen kerrosala ylittää 7 k-m² osayleiskaavan määräyksissä sallitun saunarakennuksen kerosalan. Saunarakennuksen pohjapinta-ala ylittää 6,5 m² osayleiskaavan määräyksissä sallitun saunarakennuksen kerosalan.

Hakemuksen mukainen saunarakennus on tarkoitus rakentaa puretusta hirsikehikosta. Rakennusosien uusiokäyttö ja kierrätys lähtökohtaisesti laskevat rakentamisen hiilijalanjälkeä ja vähentävät rakentamisen ympäristövaikutusta.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote osayleiskaavasta *"Rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale"*

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen saunarakennuksen (32 k-m² /pohjapinta-ala 41,5 m²) rakentamiseksi.

Perustelut

Saunarakennuksen kerrosala ja pohjapinta-ala määräytyy kierrätettävien, olemassa olevien hirsirakenteisten rakennusosien mukaan. Kierrätettävien rakennusosien muokkaaminen mahdollistamaan osayleiskaavan määräyksien mukaisen saunarakennuksen heikentäisi rakennusosien kierrätettävyyttä sekä aiheuttaisi hakijalle kohtuuttomia kustannuksia. Poikkeamiselle on erityinen elinkeinon harjoittamiseen liittyvä syy. 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

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

Päätös