

Poikkeamispäätös tilalle 562-449-1-108

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025
519/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka kostuu tilan SÄÄMISKÄNMAA (562-449-1-108) määräalasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 20 578 m². Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 800 m².

Rakennushanke:

Majoitusaitan rakentaminen (alle 30 k-m²).

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Eräpyhä-Eräsalo -ranta-asemakaavan (KV 29.4.1996) mukaisista rakennuspaikan rajoista sekä rakennusoikeudesta.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Tarkoituksena olisi rakentaa alueelle alle 30 m² suuruinen kevytrakenteinen majoitusaita, johon ei tulisi keittiötä."

"Lisärakennusoikeus mahdollistaisi kevytrakenteisen majoitusaitan rakentamisen rakennuspaikallamme. Suunnittelemamme hanke ei kasvattaisi varsinaisen asuntorakentamisen kokonaisalaa. Rakennukseen ei tule keittiötä."

"Poikkeaminen kaavaan merkitystä rakennuspaikasta (uusi rakennus osin nyt kaavaan merkityn rakennuspaikan ulkopuolelle mutta edelleen omistuksessa olevalla maalla) mahdollistaisi uuden rakennuksen tarkoituksenmukaisen asemoinnin suhteessa muihin rakennuksiin (mm. harjan suunta). Lisäksi sijainti edellyttäisi vain vähän kiinteistöllä olevan puuston kaatamista ja muun kasvillisuuden vahingoittamista. Suunnittelemassamme sijainnissa rakennus ei myöskään risteäisi rakennuspaikan halki kulkevan vesijohdon (Eräjärven vesiosuuskunta) kanssa; vesijohdon sijainti rajoittaa merkittävästi rakennuksen sijoittelua."

Naapurien kuuleminen:

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

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla, Nurmelan alueella. Rakennuspaikalle on kulku Nurmelantie-nimisen tien kautta. Rakennuspaikka ei rajaudu vesistöön.

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 rakentamisluvan 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.

Rakennuspaikka sisältyy Eräpyhä-Eräsalo -ranta-asetakaavan (KV 29.4.1996) alueelle. Ranta-asetakaavassa rakennuspaikka on merkitty LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUEEKSI (RA-1). RA-1-merkinnän mukaan: *"Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 80 k-m² ja yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä kaksi muuta talousrakennusta. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala 120 k-m²."*

"Alueelle rakennettavien rakennusten tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa."

RA-1 -kaavamääräyksessä on myös määrätty rakennusten sijainnista rantaviivasta. Kyseisillä etäisyysmääräyksillä ei ole vaikutusta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen, sillä rakennuspaikka ei rajaudu vesistöön.

Rakennuspaikka rajautuu *Loma-asuntojen korttelialueen (RA)* rakennuspaikkaan sekä *Maa- ja metsätalousalueeseen (M)*. RA-merkinnän mukainen alue ei vaikuta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen. Ranta-asetakaavan M-alueille *"saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä rantakaava-alueita ja sen ympäristöä palvelevia teitä. Alueella suoritettavissa maa- ja metsätaloudellisissa toimenpiteissä on otettava erityisesti huomioon maisemalliset ja luonnonsuojelulliset tekijät."*

Asemapiirroksen mukaan makuuaitta sijoittuisi osittain ranta-asetakaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle. Makuuaitta sijoittuu tällöin osittain M-alueelle. Rakennuspaikka on jo osittain maastokartan (MML) perusteella muodostunut M-alueelle. Asemapiirroksen mukainen sijainti arvioidaan olevan luonteva makuuaitalle, huomioiden alueen vesihuollon rakenteet. Rakennuspaikan rakennukset sijoittuvat saman kiinteistön ja kiinteistön omistajan omistamalle alueelle.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei tiedettävästi sijaitse luonnonmuistomerkkejä, luonnonsuojelualueita, kiinteitä muinaisjäännöksiä, kulttuuriperintökohteita tai metsälainmukaisia erityisiä elinympäristöjä. Poikkeamisen myöntäminen makuuaitan toteuttamiseksi ranta-asetakaavan mukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle arvioidaan näiltä osin perustelluksi.

Kaupungin sähköisten lupatietojen mukaan rakennuspaikalle on toteutettu jo 100 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus ja yksi talousrakennus 29 k-m². Rakennuspaikalla on siis käytetty rakennusoikeutta jo 129 k-m². Käytetyn rakennusoikeuden määrä vastaa hakijan ilmoittamia tietoja. Hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamisen myötä, rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus olisi yhteensä enintään noin 159 k-m². Ranta-

asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys olisi hankkeen toteutumisen myötä enintään 39 k-m² (159 - 120 k-m²= 39 k-m²).

Rakennuspaikan läheisyydessä (noin 35 m etäisyydellä) on Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukainen loma-asuntojen alue (RA). Rantaosayleiskaavan mukaisen RA-alueen rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Oriveden kaupungin rantaosayleiskaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023. Rantaosayleiskaava on huomattavasti uudempi ranta-alueiden rakentamista ohjaava kaava, verrattuna rakennuspaikan maankäyttöä ohjaavaan ranta-asemakaavaan (Oriveden kaupunginvaltuusto hyväksynyt ranta-asemakaavan 15.4.1996). Ranta-asemakaava arvioidaan vanhentuneeksi mm. kaavan osoittaman rakennusoikeuden osalta. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on pinta-alaltaan noin 2 800 m². Rantaosayleiskaavan mitoituksen perusteella hakemuksen mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus olisi noin 196 k-m² (= 2 800 m² x 0,07). Huomioiden rantaosayleiskaavan mukaisten RA-alueen läheisyyden, rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden mitoituksen sekä alueen ranta-asemakaavan ikä, arvioidaan perustelluksi myöntää haettu poikkeaminen rakennusoikeuden ylittämiseksi.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote *Eräpyhä-Eräsalo* -ranta-asemakaavasta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen majoitusaitan (alle 30 k-m²) rakentamiseksi. Perustelut Rakennusten osittainen toteutus ranta-asemakaavan mukaiselle M-alueelle ei vaikeuta tai aiheuta haittaa alueen kaavan toteuttamiselle. Rakennuspaikan rakennukset sijoittuvat saman kiinteistön ja kiinteistön omistajan omistamalle alueelle. Huomioiden rantaosayleiskaavan mukaisten RA-alueen läheisyyden, rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden mitoituksen sekä alueen ranta-asemakaavan iän, arvioidaan perustelluksi myöntää haettu poikkeaminen rakennusoikeuden ylittämiseksi. 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. Alle 30 m²:n rakennushanke ei edellytä rakentamislupaa, mutta rakennustyöt tulee aloittaa päätöksen voimassaoloaikana. 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