

## Poikkeamispäätös tilalle 562-413-6-283

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025  
514/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Rakennuspaikka kostuu tilan TÄHTIRINNE (562-413-6-283) määräalasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 14 548 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 100 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

### Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan asemakaavan *"Tähtiniemi-Kiikanmäki, Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaava muutos"* määräyksistä. Asemakaava on hyväksytty Hämeen lääninhallituksessa 2.9.1988.

Hankkeessa poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennuspaikan rajauksesta sekä määräyksestä käyttää rakennuksissa harjakattoa.

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

*"Olemme aloittamassa omakotitalon ja talousrakennuksen rakennusprojektia kiinteistön 562-413-6-283 tontille numero 6 (asemakaavan mukainen tontti 6). Kiinteistön osalta on käynnissä asemakaavan muutos.*

*Tontti 6 lohkotaan kiinteistöstä erilliseksi ja Kuusitien rakentamisesta on tehty puitesopimus Oriveden kaupungin kanssa. Sopimuksen myötä Kuusitie lyhennetään siten, että se ylittää Tähtiniementieltä tonttien 7 ja 6 rajalle ja loppuosa kaavaan merkitystä tiealueesta yhdistetään kiinteistöön 562-413-6-283.*

*Kaavamuutokset tien osalta tulevat vaikuttamaan tonttien 6 ja 7 kaavaan siten, että rakennusten asemointia voidaan muuttaa nykyisestä kaavasta. Tässä hakemuksessa haetaan rakentamiselle poikkeuslupaa, joka ennakoii tulevaa lopullista asemakaavaa tontin 6 osalta."*

*"Haemme poikkeuslupaa asemakaavan vaatimuksesta harjakatolle. Tarkoituksena rakentaa pulpettikattoinen 1. kerroksinen omakotitalo. Talousrakennuksen (autokatos) osalta tätä poikkeusta ei tarvita."*

*"Haemme poikkeuslupaa asemoida rakennukset tontilla ennakoiden käynnissä olevaa asemaakaavan muutosta, jossa Kuusitien alue liitetään osaksi tonttia 6 siltä osin, jota ei tiesopimuksen mukaisesti rakenneta. Rakennusten asemointi ja etäisyydet tontin reunoista sekä toisistaan on kuvattu liitteissä. Kaupungin rakennusvalvonnan kanssa on selvitetty tontin läheisyydessä kulkevia viemäriinjoja. Etäisyys viemäriinjoista on huomioitu rakennusten asemoinnissa siten, että tarvittavat huoltotoimenpiteet viemäriinjojen ovat mahdollisia rakentamisen jälkeen."*

### Naapurien kuuleminen:

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

### **Lähtökohdat:**

Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden kaupungin taajamassa, Kiikanmäen asuinalueella. Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa kulku Tähtiniementien kautta. Rakennuspaikka sijaitsee kunnallistekniikan verkostojen välittömässä läheisyydessä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu *Taajamatoimintojen alueeksi (A)*. Merkinnällä osoitetaan mm. asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee mm. *suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.*

Hakemuksen mukainen hanke mukailee maakuntakaavan merkintää. Lupahakemuksen mukaisessa hankkeessa on tarkoitus toteuttaa asuinrakentamista, joka sisältyy taajamatoimintoihin.

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.

Hakemuksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tai -vaihemaakuntakaavan vastainen tai muutoin vaikeuta näiden kaavojen toteutumista.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (25.1.2023) alue sisältyy oikeusvaikutteisen kehittämismääräyksen *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueelle. Merkinnän alueella tulee mm. *keskustaajamaa täydentää erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä*. Hakemuksen mukainen hanke mukailee yleiskaavan merkintöjä, sillä siinä tiivistetään ja täydennetään jo olemassa olevaa rakennettua asuinalueutta hyvien liikenne- ja kulkureittien läheisyydessä.

Alueen asemakaavassa "Tähtiniemi-Kiikanmäki, Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaava muutos" hakemuksen mukainen rakennuspaikka sisältyy *erillispientalojen (AO)* -korttelialueeseen sekä kaavanmukaiseen katualueeseen, joka on nimetty Kuusitieksi.

Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka mukailee asemakaavan korttelin 27 tontin 6 rajoja poikkeuksena rakennuspaikan itäraja, joka jatkuu hakemuksen asemapiirroksen mukaisesti Kuusitien katualueelle. Korttelin 27 rakennuspaikoille saa toteuttaa kullekin yhden asuinrakentamiseen tarkoitetun harjakattoisen rakennuksen, jonka kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  1. Tontin 6 tehokkuusluku on  $e=0.20$ . Asemakaavan mukaisen korttelin 27 tontin 6 rakennusoikeus on noin 340 k-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan välittömään läheisyyteen on asemakaavassa merkitty *"ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa"*. Merkinnän alueella kulkee kunnallistekniikkaa. Rakennustarkastajat ovat yhdessä hakijan kanssa tarkistaneet rakennusten sijoittumisen niin, ettei niistä ole haittaa alueelle kulkeville maanalaisille johdoille.

Asemakaavassa Kuusitien katualueelle on varattu noin 9 metrin levyinen alue. Asemakaavassa katu mahdollistaa vaihtoehtoisen kulun Tähtiniementieltä Orisseläntielle. Kuusitien katualue tai asemakaavassa

sen varten merkityt rakennuspaikat eivät ole toteutuneet, lukuun ottamatta kadun eteläpäähän rakentunutta rakennuspaikkaa, jolle on erillinen kulku Orisseläntien kautta. Tähtiniementielle ja Orisseläntielle on kulku Sairaalan tien kautta. Kaupungilla ei ole suunnitelmia toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista Kuusitieksi nimettyä katualuetta, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Oriveden kaupunginhallitus on kokouksessaan 24.6.2024 päättänyt käynnistää Kuusitien asemakaavan muutoksen (§ 147). Lisäksi kaupunginhallitus (§ 148) on määrännyt Kuusitien asemakaavan muutosalueeseen kuuluvan korttelin 27 tonteille 4-7 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaisen rakennuskiellon kahden vuoden ajaksi. Kaupunginhallitus on kumonnut rakennuskiellon 23.6.2025 § 177 ja määrännyt päätöksen täytäntöönpantavaksi mahdollisista valituksista huolimatta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Rakennuskiellon kumoamispäätös on saanut lainvoiman.

Kuusitien asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kiinteistön 562-413-6-283 maanomistajien kanssa on tehty Kuusitien asemakaava muutoksen käynnistämissopimus (puitesopimus). Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Kuusitien maa-alue on lähes kokonaan kyseisen maanomistajan omistuksessa. Puitesopimuksen on hyväksynyt Oriveden kaupungin kaupunginhallitus päätöksellään 14.04.2025 § 96. Puitesopimuksessa on sovittu kaavoituksen kustannusten ja vastuiden jaosta sekä kirjattu alustavia tavoitteita kaavan suunnittelemiseksi. Puitesopimuksen mukaan asemakaavan tavoitteisiin kuuluu mm. rakentamattomien ja kaavamuutoksella poistettavien katualuevarauksien alueiden liittäminen mahdollisuuksien mukaan kunkin läheisen tontin/rakentamattoman alueen alueeseen (esim. Kuusitien katualueen varauksen liittäminen osaksi välittömässä läheisyydessä olevia alueita). Maanomistajien kanssa tehty puitesopimus Kuusitien asemakaavamuutoksesta on esityslistan liitteenä.

Kiinteistön 562-413-6-283 maanomistajien kanssa on tehty myös sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta yhteistyössä maanomistajatahon kanssa. Sopimus koskee maanomistajan omistamaa kiinteistöä 562-413-6-283 TÄHTIRINNE sekä kaupungin omistamaa kiinteistöä 562-413-75-1 TÄHTINIEMI. Sopimus koskee molempien kiinteistöjen osia, ei kiinteistöjä kokonaisuudessaan. Alueelle voidaan edellä mainitun sopimuksen nojalla rakentaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 27 tontille 6 johtava enintään 110 metriä pitkä tieyhteys. Sopimuksessa mainitaan muun muassa, että *"Tieyhteys on valmistumisensa jälkeen verrattavissa yksityistiehen."* Sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta on esityslistan liitteenä.

Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikan rajausta estää alueen läpiajettavuuden voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Osana poikkeamislupahakemuksen kuulemisesta, on kuultu naapurimaanomistajia, joiden hallinnassa on Kuusitien itäpuolella olevat maa-alueet. Naapurimaanomistajilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen mukaisesta hankkeesta, joten voidaan todeta, etteivät he myöskään vastusta Kuusitien läpiajettavuuden estämistä rakennuspaikan laajentamisella.

Rakennuspaikan muodostaminen Kuusitien katualueelle, poiketen voimassa olevasta asemakaavasta, on perusteltua huomioiden alueen asemakaavamuutoksen tavoitteet, alueen kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvät sopimukset sekä nykyisen asemakaavan vanhentuneisuuden. Alueen asemakaava on ollut voimassa liki 40 vuotta. Alue on jäänyt suurimmaksi osaksi toteutumatta asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan arvioidaan ratkaisuidensa puolesta olevan varsinkin katualuevarauksien osalta ilmeisen vanhentunut. Kuusitien varauksen poistaminen on yksi alueen asemakaavamuutoksen tavoitteista.

Hakemuksen mukaan luvan hakijat suunnittelevat pulpettikattoisen asuinrakennuksen rakentamista. Alueen rakennukset eivät muodosta arkkitehtonisesti yhtenäistä rakennusaluetta. Hakemuksen mukainen hanke ei myöskään merkittävästi näy yleisille alueille ja täten ei merkittävästi vaikuta alueen katutilaan. Huomioiden voimassaolevan asemakaavan vanhentuneisuuden sekä edellä mainitut seikat, arvioidaan perustelluksi myöntää poikkeaminen asemakaavan määräyksestä *"Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa"*.

Rakennuspaikan rakennusoikeus nähdään perustelluksi määritellä rakennuspaikalle olemassa-olevan rakennusoikeuden mukaan. Asemakaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e = 0,20$  mukaisesti. Rakennuspaikan rakennusoikeus on täten noin  $340 \text{ k-m}^2$ . Rakennusoikeuden määrittelemineen nähdään tällä tavoin perustelluksi, sillä se vähentää poikkeamisluvan myöntämisen vaikutuksia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros (2 kpl), *Tähtiniemi-Kiikanmäki, Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaava muutos* -asemakaava, Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimus ja sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi (enintään  $340 \text{ k-m}^2$ ).

Perustelut

Kyseessä on olemassa olevan asuinalueen oheen sijoittuva rakennuspaikka, joka soveltuu lupahakemuksen mukaiseen toimintaan. Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa alueella käynnissä olevan Kuusitien asemakaavamuutoksen, Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimuksen sekä Kuusitien tieyhteyden toteuttamisen sopimuksen tavoitteita. Naapurimaanomistajilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. 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.

Päätös