

Lausunto – , 562-448-3-93 2.7.2025

Lausunto:	Oriveden rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Oriveden maankäyt- töpalveluilta osana (562-448-3-93) rakentamisluvan lu- pakäsittelyä. Lausunnossa pyydetään ottamaan kantaan hakemuksen mukaisen hankkeen sijoittamisen edellytyksiin ja poikkeamisiin Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta.
Kohde:	, 562-448-3-93
Hanke:	Uudisrakennushanke, jossa rakennetaan vaapa-ajan asunto, vierastupa, saunarakennus ja erillinen autokatos (yhteensä 182 k-m ²).
Hankkeessa poiketaan:	Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta ranta- osayleiskaavasta (25.1.2023). Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaa- van mukaisista vähimmäisetäisyyksistä keskiveden mukaiseen rantavii- vaan sekä kaavan mukaisen rakennuspaikan rajoista.
Perustiedot:	Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden ran- nalla, Rantalahdessa. Rakennuspaikalle kuljetaan Levannenän tiehen liittyvän tien kautta. Hakija on kuullut naapuria hankkeesta. Naapurilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee <i>Pirkanmaan maakun- takaavassa</i> 2040 merkityllä maaseutualueella (M). Kaavamerkinnän mukaan sillä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Alueen suunnit- telumääräys on seuraava: <i>”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maan- käyttöä”</i>. Lupahakemuksen mukainen hanke soveltuu maaseutualu- eelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta hankkeeseen. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa <i>elonkirjon ja energia</i> (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä määräyksiä rakentamisluvan mukaiselle alueelle. Vaihemaakuntakaa- valla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen. Hake- muksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tai -vaihe- maakuntakaavan vastainen tai muutoin vaikeuta näiden kaavojen toteu- tumista.

Oriveden strateginen yleiskaava (KV 26.10.2020) 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.

Rakennuspaikalla tai se välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä.

Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka sisältyy Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (25.1.2023) alueeseen. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on merkitty Loma-asuntojen alue (RA). Alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen yleiskaavan mukaisille, loma-asuntojen alueiden (RA) mukaisille rakennuspaikoille.

Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on alaltaan yli 4300 m², jolloin kokonaisrakennusoikeus ei määräydy pinta-ala perusteisesti 7 % mukaan, vaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus rajoittuu 300 kerrosneliömetriin. Lupahakemuksen liitteeksi toimitetun rakennusoikeuslaskelman mukaan hankkeen laajuus on ilmoitettu olevan yhteensä 182 k-m². Rakennusoikeudesta jää käyttämättä tällöin 118 k-m².

Hakemuksen mukainen loma-asunto on asemapiirroksen mukaan sijoitettu alueelle niin, että se ylittää rantaosayleiskaavan mukaisen RA-rakennuspaikan rajan. Osa rakennuksesta on sijoitettu tällöin rantaosayleiskaavan mukaiselle M-alueelle. Rakennus ylittää rakennuspaikan rajan asemapiirroksen mukaan noin 1,6 metriä, jonka lisäksi kulku rakennuksen terassille tulee tapahtumaan rakennuspaikan rajojen ulkopuolisen alueen kautta. Rantaosayleiskaava on laadittu mittakaavassa 1:10 000 ja rakennuspaikkojen rajoissa on tällöin vähissä määrin esitystekniikasta johtuvaa tulkinnanvaraisuutta. Rakennuksen sijoittaminen asemapiirroksen mukaisesti nähdään tältä osin mahdolliseksi, edellyttäen ettei rakennuspaikan pihapiirin toimintoja muuten sijoiteta rakennuspaikan ulkopuolelle. Toimenpiteelle tulee kuitenkin hakea ja saada lupa poiketa kaavan määräyksistä tältä osin.

Oriveden kaupungin Rakennusjärjestyksen (KV 10.6.2019 § 23) pykälän 11 mukaan rakennuksen etäisyys naapurista asemakaava-alueen ulkopuolella tulee olla ainakin yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapurin kirjallista suostumusta.

Hakijalla on hallintaoikeus osaan kiinteistöstä, jolla rakennuspaikka sijaitsee. Hakemuksen liitteistä ei selviä millainen määräala on hallinnanjakosopimuksessa hakijalle määritetty. Rakennuksen sijoittamisessa tulee huomioida myös hallinnanjakosopimuksen muut osapuolet ja tarvittaessa saada heiltä suostumus rakennuksen rakentamiselle rakennusjärjestyksen pykälän 11 mukaisesti.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueilla rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

Rakennus sijoittuu asemapiirroksen perusteella lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisen suuruus kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä on tällöin suurimmillaan yli 10 %. Luvan käsittelyyn liittyvien viestien välityksellä tapahtuvan keskustelun perusteella rannassa on tehty ruoppaustöitä vuoden 2024 lopussa, jolloin rantaviiva on hankkeen suunnittelijoiden mukaan siirtynyt. Lausunnon antaja tulkitsee rantaviivan sijainnin nykytilanteen mukaiseksi, sillä rakentamislupa on tullut vireille vasta ruoppaustöiden suorittamisen jälkeen eikä kyseiset työt ole sisältyneet lupahakemukseen.

Lisäksi lausujalla ole mahdollisuuksia luotettavasti todeta ennen ruoppaustöitä tehtävän rantaviivan sijaintia jälkikäteen, mikä tukee sitä, että rantaviiva tulkitaan nykytilanteen mukaiseksi.

Rantaviivan vähimmäisetäisyyksistä poikkeamista on arvioitu maastokäynnillä lupakohteeseen. Maastokäyntiin osallistuivat kaavasuunnittelija Dennis Somelar, maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja ympäristöinsinööri Milla Nevalainen. Maastokäynnillä arvioitiin rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta sekä rakennushankkeen mahdollisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia.

Maastokäynnillä todettiin, ettei rakennuksen sijoittamiselle alle 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ole vahvoja maankäytöllisiä perusteita. Tontilla on suhteellisen vähän korkeuseroja, jotka eivät vaikeuta rakennusten sijoittelua rakennuspaikalle. Rakennusten sijoittaminen kaavan mukaisesti 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta arvioidaan mahdolliseksi, mikäli se on suunnittelun lähtökohtana.

Rakennuksen asemapiirroksen mukaisessa sijainnissa rakennuksen alapohjan taso asettuu osittain maanpintaan verrattuna tavanomaista korkeammalle. Rakennuksen maisemallista vaikutusta on pyritty vähentämään tältä osin asianmukaisin pilariperustuksin. Hakijan toimittamissa piirroksissa ei ole merkitty rakennuksen korkeusasemia. Tältä osin lupapiirustuksia tulee täydentää, mm. rakennuksen maisemallisten vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi.

Rakennushankkeen loma-asunto, sauna ja makuuaitta on suunniteltu niin, että ne muodostavat arkkitehtoniselta massaltaan selvän yhtenäisen kokonaisuuden. Massojen yhtenäisyyttä on korostettu materiaalive-linnoin, katoksin, terassilla ja kattolinjojen yhtenäisyydellä. Rakennusmassojen yhtenäisyys lisää rakennuksen maisemallista vaikutusta mm. vesistön suuntaan. Loma-asunnon, saunan ja makuuaitan muodostaman kokonaisuuden pohjapinta-ala on yli 200 m². Tältä osin arvioidaan hakemuksen mukaisen hankkeen maisemalliset vaikutukset tavanomaista suuremmiksi verrattuna laajuudeltaan samankokoisen (141 km²) loma-asunnon sijoittamiseen erillisine sivurakennuksineen 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten sijoittamista lähemmäksi kuin 30 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ei suositella eikä ratkaisu ole Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan mukainen. Näiltä osin kaavasta poikkeamiselle tulee hakea ja saada lupa.

Hakija on toimittanut perusteluja rakennusten sijoittamiselle asemapiirroksen mukaiselle sijainnille. Hakija perustelee sijaintia mm. pihan muiden asumista tukevien toimintojen sijoittumisella, Rakennuksen maisemallisten vaikutusten vähentämisellä sijoittamalla se tontin matalammalle osuudelle, rakennuksen teknisen toteutuksen vaikeutumisella, rakennuspaikan luontoarvojen säilymisellä sekä maaperän kantavuudella. Perustelujen riittävyyden arvioinnista vastaa se lupaviranomainen, joka vastaa edellä mainittujen poikkeamisten myöntämisestä.

Rantaosayleiskaavan yleismääräykset määrittävät myös mm. rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden soveltumisesta ympäristöön, rakentamiskorkeuksista ja saunan etäisyyksistä keskiveden mukaiseen rantaviivaan. Yleismääräykset velvoittavat myös mm. säilyttämään tai istuttamaan rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan väliselle alueelle riittävä suojapuusto. Rantaosayleiskaavan yleismääräyksiä tulee noudattaa hankkeessa.

Orivedellä 2.7.2025,

Dennis Somelar

Kaavasuunnittelija

Maankäyttöpalvelut

040 133 9087

dennis.somelar@orivesi.fi

Oriveden kaupunki

PL 7 (Keskustie 23)

35301 ORIVESI