

## Poikkeamispäätös tilalle 562-448-3-93

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025  
513/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Rakennuspaikka koostuu tilan RANTAKALLIO (562-448-3-93) määräalasta. Tilan kokonaispinta-ala on 33 980 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5 000 m<sup>2</sup>.

**Rakennushanke:** Uudisrakennushanke, jossa rakennetaan toisiinsa kytketysti vapaa-ajan asunto, vierastupa, saunarakennus sekä erillinen autokatos (yhteensä 182 k-m<sup>2</sup> + 49 m<sup>2</sup>).

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

*"Kyseessä on uudisrakennushanke vapaa-ajan asunnolle, joka sijaitsee Längelmäveden rannalla."*

*"Asemapiirroksessa on esitetty rakennusten sijoitus tontilla, rakennusalueen raja, lämpökaivon ja jätevesijärjestelmän (umpisäiliö) sijaintiarviot."*

*Rakennukset sijoittuvat rakennusalueelle ja säilyttävät asianmukaiset etäisyydet rantaviivasta ja muista rajoista. Tontille suunniteltu jätevesijärjestelmä on varustettu umpisäiliöllä. Maalämpö toimii rakennusten lämmönlähteenä."*

*"Rakennukset on suunniteltu ympäristöön sopiviksi, ja niiden sijoittelu ottaa huomioon tontin maastonmuodot sekä näkymät järvelle."*

*"Rakennuksen suunniteltu sijainti on 27 metrin etäisyydellä rantaviivasta (sallittu vähimmäisetäisyys 30 m) ja rakennus ylittää rakennusalueen rajan 1,5 metrillä."*

*"Rakennuspaikka on valittu tontin korkealle ja kantavalle kohdalle, joka on rakennusteknisesti sekä maisemallisesti luontevampi sijainti, kuin 3 metriä taaempana oleva vaihtoehto. Kyseinen rakennuspaikka vähentäisi merkittävästi maanrakennustöiden määrää ja helpottaisi perustusratkaisua. Poiketulla rakennuspaikalla vältettäisiin luonnonkallion mahdolliset räjäytystyöt sekä puuston laajempi harventaminen. Rakennuksen siirtäminen taaemmas muuttaisi alkuperäisen suunnitteluratkaisun, jossa näkymät avautuvat Längelmävedelle, ja jossa sisä- ja ulkotilat liittyvät luontevasti toisiinsa suurten lasipintojen kautta. Hakemamme poikkeus on lievä ja sen vaikutukset naapureihin, kaavan toteutumiseen ja luontoarvojen toteutumiseen ovat vähäiset. Lievällä poikkeamalla tavoitellaan luonnollisemman rakennuspaikan hyötyjä."*

*Rakennuksen sijoittuminen maastoon on suunniteltu hillitysti ja ympäröivään luontoon sopeutuvilla luonnonväreillä sekä materiaaleilla. Vaikka rakennus poikkeaa arkkitehtuuriltaan tavanomaisista ratkaisuista, se istuu maisemaan harmonisesti ja luontevasti mittasuhteiltaan."*

### Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavasta (25.1.2023). Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavan mukaisista vähimmäisetäisyyksistä keskiveden mukaiseen rantaviivaan sekä kaavan mukaisen rakennuspaikan rajoista.

#### **Naapurien kuuleminen:**

Rakennuspaikan muodostava määräala sijoittuu pääosin hakijan omistuksessa olevalle maa-alueelle. Hakija on kuullut viereisen tilan omistajan. Naapurikiinteistön omistajalla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen mukaisesta hankkeesta.

Oriveden rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnon Oriveden maankäyttöpalveluilta osana hankkeen lupakäsittelyä. Lausunnossa pyydetään ottamaan kantaan hakemuksen mukaisen hankkeen sijoittamisen edellytyksiin ja poikkeamisiin Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta. Maankäyttöpalveluiden kavasuunnittelijan (nykyinen vt. maankäyttöpäällikkö) Dennis Somelarin lausunto on esityslistan liitteenä.

Lausunnossa käsitellään hankkeen sijoittumisen edellytyksiä maakunta- ja yleiskaavojen merkintöjen sekä Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lausunnon sisältöä on avattu myöhemmin tekstissä. Lausuntoa on myös hyödynnetty tämän esityslistan tekstin laadinnassa.

Hakija on toimittanut vastineita ja 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.

Maankäyttöpalveluiden lausunto ja hakijan vastineet/perustelut ovat liittyneet rakentamislupahakemuksen käsittelyyn, jonka käsittelyssä rakennusvalvonta on arvioinut mm. haettujen poikkeamisten myöntämistä rakennusvalvontaviranomaisten toimesta vähäisenä poikkeamisena. Osa hakijan lähettämistä vastineista/poikkeamisen perusteluista ovat olleet perusteluita poikkeamisten käsittelylle vähäisinä poikkeamisina.

Rakennusvalvonta on kuitenkin arvioinut, että maankäyttöpalveluiden lausunnossa ilmenneiden seikkojen vuoksi poikkeamia ei ole voitu myöntää vähäisinä. Ratkaisua perustellaan mm. siten, että rakennushankkeen loma-asunto, sauna ja makuuaita on suunniteltu niin, että ne muodostavat arkkitehtoniselta massaltaan selvän yhtenäisen kokonaisuuden. Rakentamisluvan liitteinä olevista julkisivukuvista selviää, että massojen yhtenäisyyttä on korostettu materiaalivalinnoin, 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 m<sup>2</sup>. Tältä osin arvioidaan hakemuksen mukaisen hankkeen maisemalliset vaikutukset tavanomaista suuremmiksi verrattuna laajuudeltaan samankokoisen (141 k-m<sup>2</sup>) loma-asunnon sijoittamiseen erillisine sivurakennuksineen 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Muun muassa maisemallisten vaikutusten ja ennen lupahakemuksen jättämistä tehdyn, ranta-alueen ruoppaus ja täyttötöillä tehdyn rantaviivan siirtämisen johdosta poikkeamia ei ole käsitelty rakennustarkastajien toimesta vähäisinä, vaan asia on siirretty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi.

**Lähtökohdat:**

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla, Rantalahdessa. Rakennuspaikalle kuljetaan Levannenän tiehen liittyvän tien kautta.

Kaavallinen tilanne (Tarkemmat tiedot ja selvitys rakennuspaikan kaavatilanteesta on selostettu esityslistan liitteenä olevassa maankäyttöpalveluiden lausunnossa).

**Pirkanmaan maakuntakaava 2040:**

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkityllä maaseutualueella (M). Kaavamerkinnän mukaan sillä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan kuitenkin osoittaa myös muuta paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Lupahakemuksen mukainen hanke soveltuu maaseutualueelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta hankkeeseen.

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 strateginen yleiskaava (KV 26.10.2020):**

Oriveden strateginen yleiskaava 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 oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaava (25.1.2023):**

Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on merkitty Loma-asuntojen alue (RA). Alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

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 M-alueelle.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueen rakennuspaikalle saa mm. sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusoikeus lupahakemuksen mukaisella rakennuspaikalla on yleismääräysten mukaisesti 300 k-m<sup>2</sup>.

Lupahakemuksen liitteeksi toimitetun rakennusoikeuslaskelman mukaan hankkeen laajuus on ilmoitettu olevan yhteensä 182 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta jää käyttämättä tällöin 118 k-m<sup>2</sup>.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueilla rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m. Lupahakemuksen mukainen katoksilla kytketyt rakennukset sijoittuvat asemapiirroksen perusteella lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisen suuruus kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä on tällöin noin 10 %.

Luvan käsittelyyn liittyvien viestien välityksellä tapahtuvan keskustelun perusteella rakennuspaikan rannassa on tehty ruoppaustöitä vuoden 2024 lopussa, jolloin rantaviiva on hankkeen suunnittelijoiden mukaan siirtynyt. Tilaan kuuluvaa matalaa rannan osaa on maansiirtotyönä siirretty ja sen jälkeen osittain täytetty hiekalla. Keskiveden korkeuden mukaisen rantaviivan ja rakennettavan rakennusten välissä on maisemallisesti siten suojapuustotonta ja kasvillisuudesta vapaa hiekkasuus.

Rantaviiva tulkitaan sijainnin nykytilanteen mukaiseksi, sillä rakentamislupa on tullut vireille vasta ruoppaustöiden suorittamisen jälkeen eikä kyseiset työt ole sisältyneet lupahakemukseen. Lisäksi luvan käsittelijöillä ei ole mahdollisuuksia luotettavasti todeta ennen ruoppaustöitä tehtävän rantaviivan sijaintia jälkikäteen, eikä varmuutta ajetun hiekan pysyvyydestä ole, mikä tukee sitä, että rantaviiva tulkitaan nykytilanteen mukaiseksi.

Rantaviivan vähimmäisetäisyyksistä poikkeamista on arvioitu maastokäynnillä lupakohteeseen. Maastokäyntiin osallistuivat kaavasuunnittelija (nykyinen vt. maankäyttöpäällikkö) Dennis Somelar, Oriveden kaupungin entinen 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 pohjoispäädyn alapohjan taso asettuu osittain maanpintaan verrattuna tavanomaista korkeammalle. Rakennuksen maisemallista vaikutusta on pyritty vähentämään tältä osin asianmukaisin pilariperustuksin.

Hakija on perustellut hakemuksen mukaisia poikkeamisia vastineissaan/rakennusvalvonnalle lähetetyissä viesteissään seuraavasti:

### **Maaston ja maaperän tekniset olosuhteet**

Hakijan ja hakijan asiantuntijan mukaan nykyinen suunniteltu paikka sijaitsee tasaisella ja kantavalla kallioalustalla, mikä mahdollistaa turvallisen ja kustannustehokkaan rakentamisen. Rakennuksen sijoittaminen taaemmaksi johtaisi rakennuksen osittaisen rakentamisen epäsuotuisalle maaperälle. Lupahakemuksen mukainen sijainti mahdollistaa luontevan viemäröinnin ja umpikaivojen sijoittamisen maaston mukaisesti rakennuspaikalle.

### **Tontin käytettävyys ja liikenteelliset ratkaisut**

Hakijan mukaan rakennuksen sijoittaminen taaemmaksi heikentäisi tontin käytettävyttä, erityisesti autopaikkojen sijoittamista ja ajoneuvojen kulkureittejä. Rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rantaa rauhoittaa järvimaisemaa, kun parkkipaikka ja ajoneuvot sijoittuvat rakennuksen taakse, eivätkä täten näy vesistön suuntaan.

Rakennus sijoittuu rakennuspaikan matalampaan kohtaan, mikä vähentää sen näkyvyyttä vesistön suuntaan. Rakennuksen sijoittaminen lupahakemuksen mukaisesti vähentää alueella maanmuokkauksen tarvetta ja säästää puustoa.

Poikkeamisluvan käsittelijät arvioivat hakijan ilmoittamien tietojen ja perustelujen olevan riittäviä poikkeamisen myöntämiseksi. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, maankäyttöpalveluiden lausunto rakentamisluvasta sekä ote Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle, jossa rakennetaan vapaa-ajan asunto, vierastupa, saunarakennus ja erillinen autokatos (yhteensä 182 k-m<sup>2</sup> + 49 m<sup>2</sup>).

#### **Perustelut**

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. Hankkeen poikkeamiset Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikan välittömään läheisyyteen. Poikkeamiset ovat riittävästi perusteltuja hakijan toimesta. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä. 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 rakentamislupa.

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