

Poikkeamispäätös tilalle 562-440-4-73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025
569/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka kostuu tilasta VIISTOLA (562-440-4-73). Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 2 060 m².

Rakennushanke:

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon, talousrakennuksen ja saunarakennuksen purkaminen sekä uuden vakituiseen asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen (92 k-m²), talousrakennuksen (55 k-m²) ja rantasaunan (pohjapinta-ala 28,5 m) rakentaminen purettujen rakennusten paikalle.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavasta (25.1.2023). Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavan mukaisista käyttötarkoituksista RA ja M, rantaosayleiskaavan mukaisista vähimmäisetäisyyksistä keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan ja määräyksestä sallia vain yhden saunan toteuttaminen rakennuspaikalle.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Kiinteistöltä tullaan purkamaan vanha betonipilareiden varaan perustettu lautarakenteinen mökki ja lähellä rantaa oleva varastorakennus. Vanha ulkokäymälä on purettu jo aiemmin. Kiinteistöltä tullaan myös purkamaan rannasta vanha pyöröhirsinen, rakenteellisesti huonokuntoinen rantasauna. Samaan kohtaan rakennetaan uusi rantasauna."

"Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa saman kattorakenteen alle omakotitalo ja erillinen talvisauna."

"Hallitsevin asia kiinteistöllä 4-73, Viistola, (samoin kuin naapurissa 4-67, Maijala) on rantaviivan suuntainen jääkautinen kiviharjanne. Poikkeusluvan kohteena olevan kiinteistön kohdalla alkuperäinen rakentaja on 1960-luvulla räjäyttänyt rantasaunalle tasaisen rakennuspaikan, samoin on tehty tuolloin myös mökin sijainnin kohdalla. Lisäksi vanha mökki on suhteettoman korkeiden pilarien varassa, jolloin vanhan mökin alitse näkyy järvelle, kiinteistölle tietä pitkin lähestyttäessä.

Nyt tarkoituksena on rakentaa maaston ehdoilla kallioita ja kivijärkäleitä sekä -harjanteita kunnioittaen ja niin, että päärakennuskokonaisuus myötäilee ja sulautuu maisemaan mahdollisimman vähän huomiota herättämättä, mistä tahansa päin kokonaisuutta tarkasteltaessa. Tavoitteena on ollut muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus."

"Puusto ja katajat, sekä kivijärkäleiden pinnoilla olevat sammalikot ja kallioimarteet tullaan suojaamaan ja rakentamisen valmistuttua maaston vaurioituneet kohdat ennallistetaan maastotyyppin mukaiseksi.

Rakentamisluvan yhteydessä haetaan poikkeuslupaa muuttaa loma-asunto vakituiseksi asunnoksi.”

Hakija on toimittanut myös kattavat perustelut poikkeamisille, jotka ovat liitteinä.

Naapurien kuuleminen:

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

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Enonselän rannalla, Haukisuon alueella. Rakennuspaikalle on kulku Majjala-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 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.

Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavassa (25.1.2023) 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.

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 määräytyy yleismääräysten mukaisesti pinta-alaperusteisesti niin, että rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rantaosayleiskaavassa hakemuksen mukaiseen sijaintiin merkitty rakennuspaikka ei täysin noudata kiinteistön rajoja ja se ulottuu osittain vesialueelle. Kyseisen vesistön alueelle sijoitettava rakennuspaikan rakennusoikeutta ei voida tässä tapauksessa osoittaa toteutettavan muualle kuin hakemuksen mukaiselle kiinteistölle, joten sen tulkitaan kuuluvan hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle. Tulkitun rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 300 m², jolloin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on noin 161 k-m².

Hakemuksen mukaisten toimenpiteiden jälkeen rakennuspaikalle muodostuu rakennusoikeutta käyttävää kerrosalaa yhteensä 171 k-m². Hakemuksen mukainen hanke ylittää rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden 10 k-m², joka on noin 6 % rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Kokonaisrakennusoikeuden ylitykselle arvioidaan perustelluksi myöntää poikkeamislupa, huomioiden että se edistää mm. rakennuspaikan hyödyntämistä vakituiseen asumiseen tarkoitettuna rakennuspaikkana.

Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa on tarkasteltu koulujen ja kauppojen sijainteja, liikenneyhteyksiä, vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijainteja sekä vesihuollon toiminta-alueita. Rantaosayleiskaavaan on merkitty ohjeellinen vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu lähimmillään noin 400 metrin päähän vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeestä ja rakennuspaikalta on noin 800 metriä tieverkostoa pitkin edullisuusvyöhykkeelle. Kilometrin säteellä rakennuspaikasta sijaitsee useita vakituisesti asuttuja kiinteistöjä. Kyse on siten asutusta maaseutualueesta, jolle sijoittuu vakituista asumista.

Rakennusjärjestyksen mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Rakennusjärjestyksen mukaisien ehtojen tarkastelun avulla, kohde soveltuu käyttötarkoituksen muuttamiseen hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen. Näin ollen kyseessä olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen voidaan katsoa olevan mahdollinen rantaosayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen näkökulmasta. Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on myös aikaisemmin myöntänyt vastaavanlaiselle rantaosayleiskaavan mukaiselle RA-rakennuspaikalle poikkeamisluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi (YMPLA 13.6.2023 § 57).

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. Lupahakemuksen mukainen katoksilla kytketyt rakennukset sijoittuvat asemapiirroksen perusteella lähimmillään noin 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisen suuruus kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä on tällöin noin 33 %.

Rantaosayleiskaavan määräysten mukaan RA-alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on

enintään 80 m². Hakemuksen mukainen päärakennuksen kerrosala on 92 m², jolloin se ylittää 20 metrin etäisyydelle asetettavien rakennusten enimmäiskerrosalan 12 k-m². Ylitys kaavan mukaisesta kerrosalasta on 15 %.

Hakemuksen mukainen uudisrakennus sijoittuu osittain olemassa olevan vapaa-ajan asunnon mukaiselle alueelle. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto on hakemuksen mukaisesti tarkoitus purkaa. Olemassa oleva vapaa-ajan rakennus on rakennettu ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa. Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä, mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat yleismääräyksen mukaisista etäisyyksistä.

Uudisrakennus sijoittuu ja rakentuu purettavan rakennuksen alueelle. Uudisrakennuksen sijoittaminen etäämmälle rantaviivasta on rakennuspaikalla sijaitsevan kivimuodostelman vuoksi epäkäytännöllistä ja toimenpide heikentäisi rakennuspaikan maaston ja ympäristön ominaispiirteitä. Uudisrakennuksen kerrosalan ylitys kaavan mukaisesta, rantaviivasta 20 metrin etäisyydelle sallitusta rakennuksesta ylittyy vain 15 %. Edellä mainitut seikat huomioiden arvioidaan poikkeamisen myöntäminen rantaosayleiskaavan mukaisesta etäisyydestä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta perustelluksi.

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ovat suorittaneet rakennuspaikalla maastokäynnin, jonka aikana arvioitiin mm. hakemuksen mukaisten toimenpiteiden maisemallisia vaikutuksia. Maastokäynnillä todettiin, että hakemuksen mukaiset rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle niin, ettei niistä aiheudu merkittäviä haitallisia maisemavaikutuksia.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-rakennuspaikalle 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 rantaan sijoittuvan saunarakennuksen pohjapinta-ala on 28,5 m², joka on kerrosalaltaan 24,1 m². Saunarakennus on tarkoitus toteuttaa olemassa olevan saunarakennus paikalle, n. > 8 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennettavan saunarakennuksen ulkomitat ja muoto eroavat vain vähäisesti olemassa olevan, purettavan saunarakennuksen ulkomitoista ja muodosta. Uusi saunarakennus sijoittuu pääosin olemassa olevan saunarakennuksen alalle. Saunarakennuksen sijainnin muutos arvioidaan vähäiseksi ja noudattavan pääsääntöisesti rantaosayleiskaavan määräystä rakennusten peruskorjaamisesta tai uudelleen rakentamisesta olemassa olevan rakennuksen alalla. Tältä osin arvioidaan perustelluksi myöntää poikkeaminen uuden saunarakennuksen rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti, sillä toimenpiteellä ei ole merkittävää vaikutusta rakennuspaikan rantamaisemaan tai käyttöön.

Hakemuksen mukaisessa hankkeessa on tarkoitus rakentaa myös toinen, hakemuksessa talvisaunaksi -nimetty rakennus vakituiselle asumiselle tarkoitetun rakennuksen läheisyyteen. Rakennus liittyy päärakennukseen katetulla terassialueella. Rantaosayleiskaavan mukaan RA-alueelle voidaan rantaan rakentaa yksi saunarakennus, jonka rakennusala saa olla enintään 25 m². Määräystä on tulkittu niin, että ranta-alueelle (etäisyys

rantaviivasta < 200 m) on voinut rakentaa vain yhden saunarakennuksen, jonka lisäksi on sallittu myös erillisen pienemmän enintään 20 m²:n suuruisen savusaunan rakentaminen. Tältä osin toisen saunarakennuksen rakentaminen vaatii poikkeamisen myöntämisen rantaosayleiskaavan mukaisien määräysten mukaisesta saunarakennusten lukumäärästä.

Rakennukseen sijoittuisi saunatilojen lisäksi myös mm. työhuone ja verstaatioja. Rakennuksen tilat koostuvat pääsääntöisesti muista kuin saunatiloista. Rakennus on tämän vuoksi tulkittu saunatilat käsittäväksi asuinrakennuksen talousrakennukseksi.

Talousrakennus sijoittuu päärakennuksen pohjoispuolelle, noin 30 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Se ei merkittävästi tule näkymään vesistön suuntaan ja sen maisemallinen vaikutus arvioidaan vähäiseksi. Sen maisemallista vaikutusta on vähennetty sijoittamalla se päärakennuksen taakse vesistön suunnasta katsottuna. Siten sen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikan ympäristöön, kunhan sen jätevedet käsitellään asianmukaisesti.

Rakennuspaikan joitain toimintoja kuten imeytyskenttä ja kääntöpaikka on osoitettu rantaosayleiskaavan mukaiselle M-alueelle, kaavan mukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle. Kyseisellä ratkaisulla pystytään osoittamaan imeytyskenttä kauemmaksi Längelmäveden-vesistöstä eikä toimenpiteen arvioida heikentävän merkittävästi M-alueen käyttöä maa- ja metsätalouden toimintoihin. Kyseisten toimintojen sijoittaminen M-alueelle arvioidaan näiltä osin perustelluksi.

Hankkeessa ei arvioida tarvetta myöntää poikkeamista rakennusten rakentamiseksi neljää (4) metriä lähemmäksi naapurikiinteistöjen rajaa. Naapurimaiden omistajia on kuultu osana poikkeamislupahakemusta, eikä naapurimaanomistajilla ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Hakijat ovat myös ostaneet ympäröivän maa-alueen ja toimittaneet tästä tositteeksi kauppakirjan. Lainhuutoa ei ole tehty kyseisestä kiinteistökaupasta. Tältä osin siis tulkitaan, että maanomistajat ovat kirjallisesti hyväksyneet rakennusten sijoittamisen edellä mainittua lähemmäksi naapurikiinteistön rajasta Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen § 11 mukaisesti, jolloin rakennusten katsotaan täyttävän myös rakentamislain (751/2023) § 45 mukaiset sijoittamisen edellytykset.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, hakijan toimittamat perustelut poikkeamisille sekä ote *Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavasta (25.1.2023)*

Toimivalta	hallintosääntö 30 §
Esittelijä	rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi (Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon, talousrakennuksen ja saunarakennuksen purkaminen sekä uuden vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen (92 k-m²), talousrakennuksen (55 k-m²) ja rantasaunan (pohjapinta-ala 28,5 m) rakentaminen osittain purettujen rakennusten paikalle).

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaintinsa puolesta soveltuu hyvin vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikka sijaitsee vain noin 400 m päässä vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeestä ja Eräjärven kylän palvelut ovat noin neljän kilometrin päässä. Kylän elinvoimaisuuden kannalta vakituisen asumisen salliminen kylän lähialueella on perusteltua. Rakennuspaikka on kooltaan ja tieyhteyksiltään soveltuva vakituiseen asumiseen. Hakijan ja lupa-asian valmistelun aikana ilmenneet perustelut arvioidaan riittäväksi poikkeamisten myöntämiseksi. 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 rakennuksille on haettava rakentamisluvat.

Tämä päätös annetaan kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Päätös