

Poikkeamispäätös tilalle 562-414-1-10

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025
565/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka kostuu tilasta KIVINIEMI (562-414-1-10). Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 10 000 m².

Rakennushanke:

Vakituiseen asumiseen tarkoitetun, 1,5 kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen (195 m²) sekä vapaa-ajan asunnon muuttaminen talousrakennukseksi.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan *Vesijärvi ja Myllyjärven itäosa* -ranta-asemakaavan (KV 20.3.2006) mukaisesta käyttötarkoituksesta, kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakentamismääräyksistä koskien RA-3 korttelialuetta.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Rakennushankkeen tavoitteena on toteuttaa 1,5-kerroksinen omakotitalo vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeelle. Rakennuksen yhteyteen rakennetaan porakaivo ja lämpökaivo, mustalle vedelle tarkoitettu umpisäiliö sekä harmaalle vedelle imeytyskenttä.

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee noin 30 metrin etäisyydellä rannasta kalliopohjalla. Kallio on tarkoitus louhia siten, että uuden rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiatason korko saadaan yhteneväiseksi kallionpinnan kanssa. Rakennus tullaan perustamaan kallioon ankkuroitavien pilarien varaan. Ratkaisu mahdollistaa sen, että rakennuksen alle jää tila teknisille järjestelmille sekä varastokäyttöön (käynti ulkokautta)."

"Ennen varsinaista rakentamista toteutetaan myös tontille johtavan tien parannustyöt. Tien kantavuutta vahvistetaan ja tontille järjestetään kääntöpaikka pelastus- ja pumppuautoille. Tämä hanke palvelee myös muita tiekunnan jäseniä, sillä se parantaa huomattavasti kulkuyhteyksiä ja liikenneturvallisuutta alueella."

"Hakemuksella pyydetään lupaa muuttaa nykyinen, vuonna 1935 rakennettu vapaa-ajan asunto vierasmajaksi (talousrakennukseksi)."

"Vanhan vapaa-ajan asunnon säilyttäminen on perusteltua sen kulttuurisen ja perhehistoriallisen arvon vuoksi. Sen kerrosala on noin 70 m²:ä, mutta osalta sen huonekorkeus on matala, alle 2200 mm. Rakennus on ollut osa perheemme elämää sukupolvien ajan, ja siihen liittyy runsaasti tunnearvoa sekä minulle itselleni että sisaruksilleni, isälleni ja laajemmalle suvulle. Rakennus edustaa alueen vanhaa rakennuskantaa ja toimii konkreettisena muistojen ja kertomusten siltana yli sukupolvien."

"Tällä poikkeamishakemuksella pyydetään, että kyseiseen kiinteistötunnukseen sovelletaan rantaosayleiskaavan määräyksiä käytettävissä olevien kerrosalojen osalta vastaavalla tavalla kuin alueen

muilla kiinteistöillä on jo tehty. Näin varmistetaan yhdenvertainen kohtelu naapurikiinteistöjen kanssa sekä mahdollistetaan rakennushankkeen toteuttaminen tarkoituksenmukaisella ja kaavan henkeä noudattavalla tavalla.”

Rakennuksesta on tarkoitus tehdä pulpettikattoinen ja julkisivuista on tarkoitus tulla rappauspintainen.

Naapurien kuuleminen:

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

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Vesijärven rannalla, Kiviniemen alueella. Rakennuspaikalle on kulku Padustaipale-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.

Vesijärvi ja Myllyjärven itäosa -ranta-asemakaavassa (KV 20.3.2006) rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3). Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 120 k-m² ja yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä kaksi muuta talousrakennusta, joista toinen voi olla enintään 15 k-m²:n suuruisen savusauna. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 180 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen.

Ranta-asemakaavassa rakennuspaikalle annetaan myös lisämääräyksiä mm.:

- Rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välissä tulee säilyttää maiseman kannalta riittävä suojapuusto.
- Saunarakennuksen minimietäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on 10 metriä, mikäli sen pohjapinta-ala on enintään 20 m² ja sitä suuremman saunarakennuksen 15 metriä.
- Lomarakennuspaikoilla muiden kuin saunarakennusten minimietäisyys em. rantaviivasta on 20 metriä, kuitenkin yli 120 krs-m²:n lomarakennusten osalta minimietäisyys on 30 metriä.
- Alueille rakennettavien rakennusten tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaali tulee olla peittomaalattu lauta.

- Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa.
- Ennen tämän ranta-asetakaavan voimaantuloa myönnetty rakennuslupan perusteella rakennettujen rakennusten peruskorjaaminen on sallittua sen estämättä, mitä kerrosaloista ja rantaviivaetäisyyksistä on ranta-asetakaavassa määrätty.
- Mahdollisesti alueelle rakennettavien porakaivojen arseenipitoisuus tulee tutkia ennen veden käyttöönottoa.

Rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asunto muutetaan hankkeessa talousrakennukseksi (vierasmaja/makuuaitta), ja rakennuspaikalle rakennetaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus. Hakemuksen mukainen hanke poikkeaa ranta-asetakaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta, kokonaisrakennusoikeudesta (sallittu 180 k-m², hakemuksen mukainen hanke yhteensä noin 300 k-m²), päärakennuksen kokonaisrakennusoikeudesta (sallittu 120 k-m², hakemuksen mukainen päärakennus noin 195 k-m²) sekä rakennuksen julkisivun materiaalia ja rakennuksen kattomuotoa koskevista määräyksistä.

Hakemuksen mukaisessa hankkeessa rakennuspaikalla olemassa olevat rakennukset halutaan säilyttää. Vanha säilytettävä lomarakennus on rakennettu rakennus- ja huoneistotietorekisterin mukaan vuonna 1935 ja hakijan ilmoittamien tietojen mukaan rakennuspaikalla on vapaa-ajan asuinrakennus (noin 70 k-m²) sekä talousrakennus (30 k-m²). Rakennukset on rakennettu rakennuspaikalle ennen ranta-asetakaavan voimaantuloa.

Hankkeessa ei arvioida tarvetta myöntää poikkeamista 30 k-m² talousrakennuksen sijoittamiseksi ranta-asetakaavassa mainittuja rantaetäisyyksiä lähemmäksi, sillä ranta-asetakaava sallii ennen kaavan voimaantuloa tulleiden rakennusten korjaamisen ja ylläpidon toteutuneessa sijainnissa.

Vapaa-ajan asunnon muuttamisen osalta talousrakennukseksi, ei arvioida tarpeelliseksi myöntää poikkeamislupaa talousrakennuksen kerrosalan mahdollistamiselle, sillä ranta-asetakaavassa ei sinänsä rajoiteta talousrakennusten enimmäiskokoa. Talousrakennus käyttää rakennuspaikan rakennusoikeutta, joten osaltaan se kuitenkin osallistuu kokonaisrakennusoikeuden muodostumiseen ja tarpeeseen poiketa ranta-asetakaavan mukaisesta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta.

Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi ei sisälly rakennuksen tavanomaiseen ylläpitoon ja korjaamiseen. Talousrakennukseksi muutettavan vapaa-ajan asunnon rantaetäisyyksien osalta ei siis voida soveltaa ranta-asetakaavan määräystä, jonka mukaan ranta-asetakaava sallii ennen kaavan voimaantuloa tulleiden rakennusten korjaamisen ja ylläpidon toteutuneessa sijainnissa. Tältä osin arvioidaan tarpeelliseksi myöntää poikkeaminen ranta-asetakaavan mukaisista rakennuksen vähimmäisetäisyydestä keskiveden mukaiseen rantaviivaan.

Ranta-asetakaavan määräysten mukaan rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välissä tulee säilyttää maiseman kannalta riittävä suojapuusto. Lomarakennuspaikoilla muiden kuin saunarakennusten minimietäisyys em. rantaviivasta on 20 metriä. Talousrakennukseksi muutettava vapaa-ajan rakennus sijaitsee vain muutaman metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennus on jo toteutunut nykyiseen sijaintiinsa, eikä sen muuttaminen talousrakennukseksi huomattavasti muuta rakennuksen vaikutusta mm. maisemiin ja ranta-alueen luonnonomaisuuteen. Asumisen päätoimintojen siirtäminen hakemuksen mukaiseen uuteen päärakennukseen arvioidaan vähentävän entisestään olemassa olevan vapaa-ajan asunnon vaikutusta ympäristöön. Näiltä osin arvioidaan perustelluksi myöntää poikkeaminen ranta-asemakaavan määräyksistä rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja suojapuuston säilyttämisestä sekä etäisyydestä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikka rajautuu länteen, pohjoiseen ja itään Oriveden kaupungin oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan (25.1.2023).

Rakennuspaikka rajautuu mm. rantaosayleiskaavan mukaiseen loma-asuntojen alueeseen (RA). Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on ranta-asemakaavan muista alueista irrallinen rakennuspaikka, joka ei rajaudu ranta-asemakaavassa muihin kyseisen kaavan mukaisiin alueisiin. Rakennuspaikan irrallisuuden vuoksi, sekä sen merkittävän kytkeytymisen vuoksi rantaosayleiskaavan mukaisiin alueisiin, arvioidaan perustelluksi arvioida hakemuksen mukaista hanketta osittain rantaosayleiskaavan määräyksien perusteella.

Rantaosayleiskaavan mukaisella RA-rakennuspaikalla saa rakennusten yhteen laskettu kerrosala olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Koska rakennuspaikka kytkeytyy vahvasti rantaosayleiskaavan mukaisiin loma-asuntojen alueen rakennuspaikkoihin, arvioidaan perustelluksi noudattaa hakemuksen mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyssä rantaosayleiskaavan määräyksiä.

Rakennushankkeessa poiketaan ranta-asemakaavan mukaisista määräyksistä liittyen rakennuksissa käytettävistä julkisivumateriaaleista ja rakennuksen kattomuodosta. Ranta-asemakaavassa määrätään käytettävän rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina peittomaalattu lautta ja kattomuotona harjakattoa. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä olevilla rantaosayleiskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla ei ole vaadittu vastaavaa. Tältä osin arvioidaan perusteettomaksi noudattaa alueella vain yhdellä (hakemuksen mukaisella) rakennuspaikalla rakennuksen ulkomuotoa määrääviä määräyksiä. Poikkeamisen myöntämiseksi tältä osin ranta-asemakaavan mukaisista määräyksistä arvioidaan perustelluksi.

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, jolle hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu. 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 vakituisesti 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.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote *Vesijärvi ja Myllyjärven itäosa* -ranta-asemakaavasta

Toimivalta

hallintosäntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi (asuinrakennuksen rakentaminen ja olemassa olevan vapaa-ajanasunnon muuttaminen talousrakennukseksi) ehdoin:

- Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 300 m².

- Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka sijaintinsa puolesta soveltuu hyvin vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikka kytkeytyy rantaosayleiskaavan mukaisiin alueisiin, jonka vuoksi arvioidaan perustelluksi osittain soveltaa rakennuspaikan rakentamisen ohjaamisessa rantaosayleiskaavan mukaisia määräyksiä. 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 rakentamisluvat rakennettavalle asuinrakennukselle sekä käyttötarkoituksen muutoslupa vanhan loma-asunnon muutokselle.

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