

Poikkeamispäätös tilalle 562-423-1-76

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025
566/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka kostuu tilasta ÖISTÄMÖ I (562-423-1-76). Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 6 000 m².

Rakennushanke:

Loma-asunnon laajentaminen (+27 k-m²).

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 58 §

Hankkeessa poiketaan *Vesijärven ranta-asetakaavan muutoksen (KV 3.12.2007 § 71)* mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Poikkeaminen ranta-asetakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Olemassa oleva rakennusoikeus on käytetty. Nyt suunniteltu laajennusosa on kooltaan 27 kem² ja kokonaisuuden määrä ei laajennuksella oleellisesti eroa aluetta yleistasoisesti ohjaavasta osayleiskaavasta, missä oikeuden määrä on 300 kem²."

"PERUSTELUT

Yleiskaavaa laadittaessa ei ole voitu huomioida, että tämä itse asiassa useammasta kiinteistöstä koostuva kokonaisuus ei ole tavanomainen loma-asuntoa (RA). Siksi soveltuvaa rakennusoikeuden määrää arvioitaessa voitaisiin kaavasta poikkeamalla huomioida näiden kiinteistöjen tosiasiallisesti muodostama kokonaisuus, etäisyys naapureihin sekä verrattain hyvin peitteinen maasto rakennusoikeutta myönnettäessä."

"Perustelut poikkeamiselle sen aiheuttaman rakennettavan osan, 27m², suhteen kytkeytyvät oleellisesti jo olemassa olevan rakennuksen kokoon, sijaintiin ja seinälinjoihin (massoitteeluun) rakennustekniseen vedenpoistoon sekä olemassa oleviin maanpinnanmuotoihin. Laajennettavuuskohta, johon lasitettu "kesähuone" (Konservatorio) on tarkoitus sijoittaa, minimoi oivallisesti tarvittavat uudet katto- ja seinäpinnat. Laajennusosan katon kautta tapahtuva itse päämassan suurelta itäiseltä kattolappeelta sekä kahdelta muulta sivulappeelta nykyisin ikävästi sumppuun kertyvien sulamisvesien hallittu poisjohtaminen ratkeaa yhtenäisen kattopinnan muodostuessa suunniteltuun paikkaan. Näin olemassa olevien seinien ja katon myötä syntyvä tila ja sen riittävästi itään ulottuva pulpettikatto määrittävät osaltaan mielekkään rakentamisen päämitat yhdessä funktioon liittyvien tilatarpeiden kanssa. Laajennuksen tarpeeseen liittyy yksityisen intressin lisäksi myös oleellisesti satunnainen, mutta merkittävä tarve edustaa sekä kotimaisia että ulkomaisia yritysvieraita. Mainituissa tilaisuuksissa on aiemmin käytännössä havaittu tarve ulkoilmaa korvaavan tilan tarve sateen sattuessa (Esim: Barbeque-kutsut koti- ja ulkomaisille yritysvieraille). Laajennettava osa, konservatorio, toimii myös tilana musiikin kuunteluun sekä yksityisesti että em. tilaisuuksissa häiritsemättä tarpeettomasti avointa luonnon ympäristöä. Edelleen em.

rakennusteknisten ja käytettävyyttä parantavien asioiden lisäksi laajennus parantaa olemassa olevan lämpövaipan suojaavaa tehokkuutta, etenkin talviaikana. Rakennus on lämpöteknisesti yleisesti alueella käytössä olevaan rakennuskantaan nähden talviasuttavaan vertautuva ja siten sille on myös mahdollista myöhemmin hakea käyttötarkoituksen muutosta, jolloin vertautuvuuden perusteet kaavallisesti olisivat tosiasiallisesti yleiskaavalähtöisiä, johon hakemuksen mukainen kokonaisuus sopisi lähes neliölleen.”

Naapurien kuuleminen:

Hankkeesta ei ole ollut tarvetta kuulla naapurimaanomistajia, sillä rakennuspaikka rajautuu hakijoiden omistamiin maa-alueisiin.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Vesijärven rannalla, Mansikkamäen alueella. Rakennuspaikalle on kulku Mansikkamäki-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.

Vesijärven ranta-asemakaavan muutoksen (KV 3.12.2007 § 71) mukaan rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta (RA). RA-alueen mukaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 110 m²:ä. Loma-asunnon, saunan, aitan ja talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, ja rakennuksia saa olla enintään viisi. Rakennuspaikoilla on osoitettu rakennusala. Rakennuspaikkojen rakentamaton alue on pidettävä mahdollisimman luonnontilaisena. Rakennusten ja rannan välisellä alueella säilytetään suojapuusto. Kaikkien rakennusten vähimmäisetäisyys rajasta on viisi metriä, eikä rakennuspaikkojen lukumäärää saa ylittää. Ranta-asemakaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on osoitettu ohjeellisesti kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi.

Rakennuspaikalle tai siihen liittyville maa-alueille on myönnetty kolme erillistä poikkeamislupaa Oriveden kaupungin ympäristölautakunnan (ympla) toimesta.

Ymplän myöntämällä poikkeamisluvalla 30.11.2010 § 152 on mm. sallittu rakennusoikeuden siirtäminen ranta-asemakaavan mukaiselta korttelialueen tontilta 2 tontille 1. Rakennuspaikat koostuivat luvan myöntämisen ajankohtana kahdesta erillisestä kiinteistöstä, ja ne on myöhemmin yhdistetty hakemuksen mukaisen rakennuspaikan

koostavaksi tilaksi 562-423-1-76. Poikkeamisluvan myötä rakennuspaikkaa on käsitelty yhtenä rakennuspaikkana, jonka rakennusoikeus muodostuu kahden erillisen rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

Ymplän myöntämä poikkeamislupa 16.3.2021 § 30 kiinteistölle 562-423-1-76 sallii rakennuspaikalle vapaa-ajan asuinrakennuksen 191 k-m² (kerrosluku I) laajentamisen 65 k-m²:llä osittain II kerrokseen sekä torniosaan. Poikkeus myönnettiin ranta-asetuksen rakennusoikeuden määrästä sekä kerrosluvusta kattoterassille johtavan tornin rakentamista varten. Poikkeamisen myötä rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyi 56 k-m² ranta-asetuksen sallitusta rakennusoikeudesta.

Ympla on myöntänyt myös poikkeamisluvan 25.5.2021 § 65 kiinteistölle 562-423-1-62. Kiinteistö ympäröi käsiteltävänä olevan rakennuspaikan. Kiinteistö 562-423-1-62 on merkitty ranta-asetuksen M-alueeksi, joka on tarkoitettu maa- ja metsätaloustoiminnoille ja niitä palveleville rakennuksille. Ymplän M-alueeksi merkitylle kiinteistölle myöntämässä poikkeamisluvassa sallitaan kiinteistön alueelle myös loma-asuntojen aluetta palvelevan talousrakennuksen (ajoneuvosuojan) rakentaminen. Luvan mukainen talousrakennus on 59 k-m² suuruinen.

Rakennuspaikalle on toteutunut loma-asunto ja saunarakennus, jolloin rakennuspaikalla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 276 k-m². Rakennuspaikan läheisyyteen on lisäksi toteutunut talousrakennus 59 k-m² ja ranta-asetuksen Sa-merkinnän mukaiselle saunarakennukselle tarkoitettu alueelle 20 k-m² saunarakennus. Talousrakennus ja Sa-alueelle toteutunut saunarakennus eivät muodosta rakennusoikeutta lupahakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle. Hakemuksen mukaisen loma-asunnon laajennuksen toteuttamisen myötä, rakennuspaikalle muodostuisi rakennusoikeutta käyttävää rakennusalaa yhteensä 303 k-m².

Lupahakemuksen mukaisen rakennuspaikan läheisyydessä (vähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä) sijaitsee Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukaisia, vesistöön rajautuvia loma-asuntojen alueen RA-rakennuspaikkoja. Ranta-osayleiskaavan mukaisella RA-rakennuspaikalla saa toteuttaa kullekin yhden loma-asumiseen tarkoitetun asunnon. Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee osittain rantavyöhykkeen ulkopuolella (etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta > 200 m) ja lähimmillään 100 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeuden mitoitus ohjaa pääosin vesistöön rajautuvien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrää. Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden mitoituksen arvioidaan soveltuvan hakemuksen mukaiseen rakennuspaikkaan poikkeuksellisen hyvin, sillä rakennuspaikka ei rajaudu vesistöön ja mitoituksen soveltamisen ei arvioida aiheuttavan huomattavia vaikutuksia alueen ympäristöön, maisemaan tai vesistöjen tilaan. Rantaosayleiskaavan määräysten soveltamista hakemuksen mukaiseen rakennuspaikkaan arvioidaan perustelluksi myös rantaosayleiskaavan mukaisien RA-alueiden läheisyyden vuoksi.

Rantaosayleiskaavan mitoituksen perusteella hakemuksen mukaisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus olisi 300 k-m². Hakemuksen mukaisen hankkeen myötä rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus olisi kuitenkin 303 k-m². Rakennusoikeus ylittää tällöin 1 % rantaosayleiskaavan mukaisen mitoituksen mukaisen rakennusoikeuden.

Ylitys arvioidaan perustelluksi, sillä laajennus hyödyntää olemassa olevan rakennuksen massoitteita eikä rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä aiheudu tässä tapauksessa merkittäviä vaikutuksia alueen käyttöön, ympäristöön, vesistöön tai maisemaan.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote *Vesijärven ranta-asemakaavan muutos (KV 3.12.2007 § 71)* -ranta-asemakaavasta

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamislupan hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi (Loma-asunnon laajennus) niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla 303 m².

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja loma-asunto, jonka käytettävyyttä parannetaan laajennusosalla (27 k-m²). Rakennuspaikka kytkeytyy rantaosayleiskaavan mukaisiin alueisiin, jonka vuoksi arvioidaan perustelluksi soveltaa rakennuspaikan rakentamisen ohjaamisessa rantaosayleiskaavan mukaisia määräyksiä. Poikkeamiselle on erityinen elinkeinon harjoittamiseen liittyvä syy. 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 rakentamislupaa.

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