

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 15.10.2025 klo 17:00 -

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
26	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
27	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
28	Lausuntopyyntö LSSAVI/19461/2019 Dragon Mining Oy:n Oriveden kaivoksen sulkemissuunnitelmasta	5
29	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimialaan kuuluvien tehtävien siirtäminen eräissä asioissa viranhaltijoille	7
30	Poikkeamispäätös tilalle 562-440-4-73	9
31	Poikkeamispäätös tilalle 562-414-1-10	16
32	Poikkeamispäätös tilalle 562-423-1-76	23
33	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat	28
34	Ilmoitusasiat	29
35	Muut esille tulevat asiat	31

Orivedellä 8.10.2025

Matti Koppanen
ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Koppanen Matti	puheenjohtaja
	Hietala Pasi	varapuheenjohtaja
	Knuuttila Minna	jäsen
	Moilanen Hannele	jäsen
	Saari Kari	jäsen
	Salmentausta Jari	jäsen
	Tahvanainen Katja	jäsen
	Salomaa Manu	kaupunginhallituksen edustaja
	Jakara Heidi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Muu	Pesonen Paavo	nuorisovaltuuston edustaja
	Lahtinen Mika	esittelijä
	Nevalainen Milla	esittelijä
	Mäntysaari Esko	asiantuntija, II rakennustarkastaja
	Somelar Dennis	asiantuntija, vt. maankäyttöpäällikkö
	Kuusisto Juha	kaupunginjohtaja
	Kontu Soile	pöytäkirjanpitäjä

26

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

27

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Hannele Moilanen ja Kari Saari.

Päätös

28**Lausuntopyyntö LSSAVI/19461/2019 Dragon Mining Oy:n Oriveden kaivoksen sulkemissuunnitelmasta**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025
211/11.01.05/2022

Valmistelija

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Oriveden kaupungin kirjaamo vastaanotti 25.9.2025 lausuntopyynnön LSSAVI/19461/2019 Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolta. Lausuntopyyntö koskee Oriveden kaivoksen sulkemissuunnitelmaa. Asia on tullut vireille joulukuussa 2019. Lausuntopyyntö ja sen liitteenä toimitettu jälkitorjuntasuunnitelma on toimitettu lautakunnan jäsenille sähköpostitse.

Oriveden kaivos sijaitsee Orivedellä Pirkanmaan maakunnassa. Kaivos sijoittuu Oriveden keskustasta noin 10 kilometriä länteen. Oriveden kaivos aloitti toimintansa vuonna 1994 Outokumpu Oyj:n omistuksessa. Alueen omistus siirtyi vuonna 2003 Polar Mining Oy:lle (yhtiön nimi muuttui 28.11.2011 Dragon Mining Oy:ksi). Kaivoksen toiminta keskeytettiin vuonna 2003. Toiminta käynnistyi uudestaan kesäkuussa 2006, josta eteenpäin kaivostoiminta oli yhtäjaksoisesti käynnissä kesäkuuhun 2019 saakka.

Oriveden kaivoksen ympäristölupa on myönnetty 24.2.2006 (lupanumero 1/2006/2 Dnro LSY-2000-Y-284). Kaivoksen toiminnasta aiheutunutta kuormitusta ja sen vesistövaikutuksia on tarkkailtu säännöllisesti vuodesta 1994. Kaivoksen kuormitus- ja vesistötarkkailuohjelmaa päivitettiin useaan otteeseen vuoden 2013 aikana sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen pyynnöstä että toiminnanharjoittajan aloitteesta. Tarkkailuohjelmaan tehtyjä muutoksia otettiin käyttöön useassa eri vaiheessa. Analyysivalikoimaa laajennettiin huomattavasti ja tarkkailutiheyttä lisättiin useilla tarkkailupisteillä lokakuun 2013 näytteenotoista lähtien.

Ympäristöluvan lupamääräys 24 velvoittaa toiminnanharjoittajaa esittämään ympäristölupavirastoille suunnitelman jälkitarkkailusta. Jälkitarkkailun tavoitteena on seurata kuivatusvesien johtamisen loppumisen vaikutuksia alueen vesistöihin jälkitarkkailun ensimmäisessä vaiheessa. Lausunnossa (27.2.2025, PIRELY/9731/2024) Pirkanmaan ELY-keskus on esittänyt, että jatkossa tarkkailuohjelmat tulee tarkistaa jokaisen sulkemisvaiheen osalta erikseen siten, että kyseisen sulkemisvaiheen toimenpiteiden luonto- ja vesistövaikutuksia Harjunvuori-Viitapohjan Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontoarvoille voidaan luotettavasti todentaa ja seurata. Tämä tarkkailuohjelma koskee kaivoksen sulkemisen jälkeistä ja ennen aktiivisen vesienkäsittelyn alkamista koskevan vesistötarkkailun, sedimenttitarkkailun ja biologisen tarkkailun suorittamista ja on päivitys aiemmin tarkkailussa käytettyihin ohjelmiin. Päivitettyä tarkkailuohjelmaa aletaan noudattaa välittömästi viranomaisen hyväksynnästä lähtien.

Ympäristö- ja
rakennuslautakunta

15.10.2025

Kaivoksen sulkeminen ja jälkihoito toteutetaan laaditun sulkemissuunnitelman mukaisesti. Tarkkailuohjelmaa päivitetään jokaiseen vaiheeseen. Jälkitarkkailuohjelmaan kootaan vesistötarkkailun, sedimenttitarkkailun ja biologisen tarkkailun ohjelmat.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on saanut tietoon vastaanotetun lausuntopyynnön. Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää Oriveden kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena todeta, ettei sillä ole huomautettavaa sulkemissuunnitelmaan ja päättää jättää lausunnon tästä syystä antamatta. Kaupungin ympäristöinsinööri tekee asiasta kirjallisen ilmoituksen Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle.

Päätös

29**Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimialaan kuuluvien tehtävien siirtäminen eräissä asioissa viranhaltijoille**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025
538/00.02.18/2025

Valmistelija

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 22 §:n mukaan ” Kunnalle kuuluvista tämän lain mukaisista lupa- ja valvontatehtävistä, sekä ilmoitusmenettelyistä huolehtii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa [\(64/1986\)](#) tarkoitettu kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, joka käyttää osaltaan ympäristönsuojelun yleisen edun puhevaltaa tämän lain mukaisessa päätöksenteossa. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen oikeudesta siirtää tässä laissa tarkoitettua toimivaltaansa viranhaltijalle säädetään kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain 7 §:ssä.”

Laki kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta (64/1986) 7 §:
”Kunnanvaltuusto voi antaa kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle oikeuden siirtää toimivaltaansa edelleen alaiselleen viranhaltijalle, jollei laissa erikseen toisin säädetä. Toimivaltaa ei kuitenkaan voida siirtää viranhaltijalle asiassa, joka sisältää hallinnollisen pakon käyttämistä.”

Oriveden kaupungin hallintosäätö 55 §:
”Toimielin ja viranhaltija voi siirtää sille tässä luvussa määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.”

Oriveden hallintosäätöä on muutettu kaupunginvaltuuston 26.5.2025 tekemällä päätöksellä. Muutos on tullut voimaan 1.6.2025. Hallintosäännön mukaan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on 15.12.2015 § 129 päättänyt siirtää toimialaan kuuluvien tehtävien siirtämisestä viranhaltijoille. Asian käsittelyssä liitetietona ympäristölautakunnan 15.12.2015 § 129 päätös ja lista päätöksellä hyväksytyistä siirretyistä toimivalloista.

Toimivalta

hallintosäätö 26 §

Esittelijä

ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. todeta, että aiemmin ympäristölautakunnan tekemää ratkaisuvallan siirtopäätöstä ei ole tarpeen muuttaa.

2. hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaisesti ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää toimivaltaansa ympäristöinsinöörille samansisältöisesti, kuin 15.12.2015 § 129 on ympäristölautakunnassa päätetty.

Perustelut: Hallintosäännön muutos 1.6.2025.

Päätös

30**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 Maijala-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 sijoittuvaa 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 vakitukselle asumiselle tarkoitettuna 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 verstastiloja. 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 kääntopaikka 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:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

Päätös

31**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 lattiataso korko saadaan yhteneväiseksi kallionpinnan kanssa. Rakennus tullaan perustamaan kallioon ankuroitavien 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 suuruinen 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-asemakaavan voimaantuloa myönnetty rakennusluvan perusteella rakennettujen rakennusten peruskorjaaminen on sallittua sen estämättä, mitä kerrosaloista ja rantaviivaetäisyyksistä on ranta-asemakaavassa 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-asemakaavan 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-asemakaavan voimaantuloa.

Hankkeessa ei arvioida tarvetta myöntää poikkeamista 30 k-m² talousrakennuksen sijoittamiseksi ranta-asemakaavassa mainittuja rantaetäisyyksiä lähemmäksi, sillä ranta-asemakaava 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-asemakaavassa ei sinänsä rajoiteta talousrakennusten enimmäiskokoa. Talousrakennus käyttää rakennuspaikan rakennusoikeutta, joten osaltaan se kuitenkin osallistuu

kokonaisrakennusoikeuden muodostumiseen ja tarpeeseen poiketa ranta-asemakaavan 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-asemakaavan määräystä, jonka mukaan ranta-asemakaava sallii ennen kaavan voimaantuloa tulleiden rakennusten korjaamisen ja ylläpidon toteutuneessa sijainnissa. Tältä osin arvioidaan tarpeelliseksi myöntää poikkeaminen ranta-asemakaavan mukaisista rakennuksen vähimmäisetäisyydestä keskiveden mukaiseen rantaviivaan.

Ranta-asemakaavan 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 lautaa 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 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 vakituisen 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

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi (asuinrakennuksen rakentaminen ja olemassa olevan vapaa-ajan asunnon 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.

Oriveden kaupunki

Esityslista

2/2025

22

Ympäristö- ja
rakennuslautakunta

15.10.2025

Päätös

32**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-asemakaavan muutoksen (KV 3.12.2007 § 71)* mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Poikkeaminen ranta-asemakaavaan 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-asuntopaikka (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 (massoitteluun) 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 funktion 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-asemakaavan rakennusoikeuden määrästä sekä kerrosluvusta kattoterassille johtavan tornin rakentamista varten. Poikkeamisen myötä rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyi 56 k-m2 ranta-asemakaavassa 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-asemakaavassa 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 (ajoneuvosuoja) 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-asemakaavan Sa-merkinnän mukaiselle saunarakennukselle tarkoitettulle 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 poikkeamisluvan 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 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

33**Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025

Valmistelija	toimistosihteeri Soile Kontu
	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat: - viranhaltijapäätökset 10.9. - 7.10.2025 Viranhaltijapäätösluettelo on toimitettu ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina.
Toimivalta	kuntalaki
Esittelijä	rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että viranhaltijapäätösten osalta on menetelty ympäristö- ja rakennuslautakunnan aikaisemman päätöksen (16.09.2025, § 5 kohta 7) mukaisesti, joten päätökset ovat olleet täytäntöön pantavissa.
Päätös	

34**Ilmoitusasiat**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025

Valmistelija

toimistosihteeri Soile Kontu

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

1.	Pirkanmaan ELY-keskus:
-	Ruoppaus- ja niittoilmoitus 16.9.2025 kiinteistö 562-450-2-132
-	Ruoppaus- ja niittoilmoitus 20.9.2025 kiinteistö 562-464-1-108
-	Ruoppaus- ja niittoilmoitus 23.9.2025 kiinteistö 562-415-1-75
-	Ruoppaus- ja niittoilmoitus 24.9.2025 kiinteistö 562-427-1-92
-	Ruoppaus- ja niittoilmoitus 27.9.2025 kiinteistö 562-427-1-59
2.	Pirkanmaan pelastuslaitoksen kemikaalipäätös 10.9.2025
3.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	22.9.2025 § 73 Oriveden pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittäminen
4.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	8.9.2025 § 223 Puolivuositarkastus 1.1.-30.6.2025
5.	Kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksiä:
-	22.9.2025 § 3 Asiantuntijapalvelun hankkiminen Ylijäämälämmön hyödyntämismahdollisuudet –selvityksen toteuttamiseksi
6.	Vaatus 3.10.2025 ryhtyä rakentamislain 147 §:n mukaisiin hallintopakotoimiin kiinteistöllä 562-479-1-117.
-	Rakennustarkastajan 7.10.2025 lähettämä asianosaisen kuuleminen: Vastine- / selvityspyyntö asianosaiselle vaatimuksesta ryhtyä rakentamislain 147 §:n mukaisiin hallintopakotoimiin kiinteistöllä 562-479-1-117.
7.	Tiedote 23.09.2025 / Oriveden kaupunki
-	Valtatie 9 saa rahoitusta – hallitus esittää uudistamiseen 109 miljoonaa euroa
8.	ELY-keskuksen tiedotteita:
-	Tiedote 8.10.2025: Pienruoppaus-verkkokurssi on avattu – tietoa urakoitsijoille ympäristöystävällisemmästä ruoppauksesta
-	Tiedotteet ovat luettavissa osoitteessa: https://www.ely-keskus.fi/tiedotteet
9.	Kaupunkiseudun asiat

Ympäristö- ja
rakennuslautakunta

15.10.2025

Toimivalta

kuntalaki

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

35**Muut esille tulevat asiat**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.10.2025

Valmistelija

Toimivalta

kuntalaki

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.

Päätös