

Poikkeamispäätös tilalle 562-874-2-0

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.05.2026
205/10.03.00.01/2026

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilan *Pukalan-Painon yhteismetsä* (562-874-2-0) määräalasta. Tilan kokonaispinta-ala on 338,4 ha. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2670 m².

Rakennushanke: Lomarakennuksen peruskorjaaminen, laajentaminen ja korottaminen 1,5 kerroksiseksi (yhteensä n.140 k-m²). Lisäksi rakennushanke sisältää nykyisen varastorakennuksen siirron tontilla (20 k-m²) ja varaston laajentamisen (+36 k-m²). Rakennuspaikalla olemassa oleva saunarakennus (16 k-m²) ja grillikatos (20 k-m²) on tarkoitus säilyttää.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Suunnittelemamme mökkilaajennuksen neliömäärät ylittävät nykyisen kaavan rakentamisoikeudet. Sama koskee myös suunnittelemaamme varaston laajennusta.

Nykyinen alueen kaava on vanha eikä enää oikein vastaa nykyistä rakentamiskulttuuria eikä tilatarvettamme.

Kaavamääräyksissä oleva mökin 60m² raja ei riitä sillä haluaisimme nykyiseen mökkiimme alakertaan erillisen makuuhuoneen ja wc/kodinhoitotilat + peseytymistilat, minkä lisäksi tarvitsemme työskentelytilaa etätöitä varten."

"Tontillamme on lisäksi vanha lautarakenteinen 20m² suuruinen varastorakennus." "Suunnittelemme, että siirtäisimme tämän varastorakennuksen sellaisenaan tonttimme kaakkoiskulmaan ja tekisimme siihen n. 36m² kokoisen laajennuksen, koska varastotilat ovat käyneet liian pieniksi."

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan alueidenkäyttölain 132/1999 pykälästä 58:
"Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus)."

Hankkeessa poiketaan *Pukalan-Painon yhteismetsää ja Jauhonmaan tilaa koskevasta ranta-asemakaavasta* (Lh 16.6.1977).

Hakemuksen mukainen hanke poikkeaa ranta-asemakaavan mukaisista erillisiä rakennuksia koskevista rakennusoikeuksista, kaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta ja rakennusten enimmäislukumäärästä sekä määräyksestä rakennuspaikan osasta, jolle ei saa sijoittaa mm. pohjapinta-alaltaan 20 m² ylittäviä rakennuksia.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut pääosan viereisen tilan omistajista/maavuokraoikeuden haltijoista. Kaupunki on hoitanut kuulemisen yhden naapurimaan haltijan osalta. Hankkeesta saapui yksi huomautus.

Huomautus koski seuraavia asioita hakemuksen mukaisesta hankkeesta:

- Tontilla sijaitseva leikkimökiksi merkitty rakennus on käytössä nukkuma-aittana eikä rakennuksen neliöitä ole laskettu rakennusoikeuteen.
- Grillikatos on rakennettu erilaiseksi, kuin mihin huomautuksen jättäjä on aikanaan antanut suostumuksen.
- Suunniteltu autokatos tulee todennäköisesti tuhoamaan isojen kuusten juuristoa, joten ne tulevat kaatumaan myrskyssä tai kuolemaan pystyyn.
- Rakennuspaikalla on tonttien rajoilta kaadettu isoja kuusia useita kymmeniä (muutama vuosi sitten), mikä huomautuksen jättäjän mukaan on johtanut siihen, että alueelta on kadonnut usein nähty valkoselkätikka.
- Mökkirakennuksen kuistista on tehty lämmintä tilaa.
- Suunniteltu laajennus on liian korkea. Vastineen jättäjä arvioi, että heidän yksityisyys kärsii merkittävästi jos rakennusta korotetaan 1,5-kerroksiseksi. Jos laajennus toteutetaan yksikerroksisena, vastineen jättäjä hyväksyy sen.
- Huomautuksen jättäjä lisäksi toivoo, että mahdollisia rakennustöitä tehtäisiin päiväsaikaan, eikä jokaisena viikonloppuna.

Huomautus liitteenä kokoukseen osallistuville.

Hakija on antanut vastineen naapurikuulemisen yhteydessä esitettyihin huomautuksiin. Hakijan mukaan leikkimökiksi merkitty rakennus on pääosin varasto- ja leikkikäytössä eikä sitä ole tarkoitettu vakituiseen majoittumiseen. Grillikatos on toteutettu rakennuslupasuunnitelmien mukaisesti vähäisin mittapoikkeamin. Suunnitellun autokatoksen osalta hakija toteaa, että kaivuutyöt toteutetaan siten, että puustolle ja juuristoille aiheutuvat haitat minimoidaan. Aiemmat laajemmat puunkaadot ovat tapahtuneet edellisen omistajan toimesta, eikä hakija ota kantaa puuston käsittelyn mahdollisiin luontovaikutuksiin. Rakennuksen korkeutta koskeva huomautus on huomioitu muuttamalla suunnitelmaa siten, että rakennus toteutetaan yksikerroksisena ja ilman ikkunoita huomautuksen jättäneen naapurin suuntaan sekä huolehtimalla näkösuojasta puuston avulla. Rakennustöiden osalta hakija sitoutuu minimoimaan rakennustyöaikaiset meluhaitat tekemällä melua aiheuttavat työt muina aikoina kuin kesäsunnuntaisin, juhannuksena sekä arkipäivinä klo 20.00 jälkeen.

Huomautuksen vastine liitteenä kokoukseen osallistuville.

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ovat suorittaneet rakennuspaikalla maastokäynnin 15.4.2026.

Maastokäynnin aikana paikalla olivat myös poikkeamisluvan hakijat. Maastokäynnin yhteydessä arvioitiin muun muassa hankkeen maisemallisia vaikutuksia, vastineen mukaisien suunnitelmamuutoksien vaikutuksia naapuriin sekä tarkastettiin huomautuksessa esitetyt seikat liittyen alueella jo toteutettuihin rakennuksiin.

Rakennuspaikan olemassa olevien rakennusten käytön, luvanvaraisuuden ja käytön osalta ei maastokäynnin perusteella todettu huomautettavaa. Suunnitelmien muuttaminen vastineen mukaisesti yksikerroksisiksi sekä ikkunoiden sijoittamatta jättäminen naapurin suuntaan arvioitiin maastokäynnillä huomioivan riittävällä tavalla huomautuksessa esitetyt seikat ja vähentävän hankkeen maisemallisia vaikutuksia naapureiden suuntaan.

Hakijan ja huomautuksen tekijän kanssa on käyty keskusteluja vastineen jättämisen jälkeen. Keskusteluissa on tullut esille, ettei huomautuksen tekijä hyväksy hanketta vastineen mukaisilla muutoksilla ja toivoo muun muassa, ettei hankkeessa ylitetä nykyistä harjakorkeutta.

Toivetta, ettei hankkeessa ylitetä nykyistä harjakorkeutta ei arvioida perustelluksi, sillä alueen voimassaoleva ranta-asetus sallii 1-kerroksiset rakennukset, eikä kaava tarkemmin ohjaa rakennusten harjakorkeutta. Luvan hakijoiden vastineen mukaiset perustelut, suunnitelmien muutokset ja sitoutuminen vastineen mukaisiin rakentamisaikoihin arvioidaan perustelluksi ja riittäviksi huomioimaan naapureiden edut ja naapurirakennuspaikkojen rakennettavuus.

Muistio keskusteluista (sähköpostiviestiketju) liitteenä kokoukseen osallistuville.

Lähtökohdat:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pukala-nimisen järven rannalla, Loppisnevan alueella. Rakennuspaikalle kuljetaan Rantapukala-nimisen tien kautta.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkityllä Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä (MK). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat yhtenäiset luonnon ydinalueet tai luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, joilla on tarvetta retkeilyyn ja ulkoilun järjestämiseen. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa, ja ne tukevat luonnonympäristöjen kytkeytyvyyttä, säilymistä ja virkistyskäyttöä. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätaloustaloutta tai käyttöä vakituiseen tai loma-asumiseen. Merkinnän suunnittelumääräyksellä ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa elonkirjon ja energia (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä määräyksiä hakemuksen mukaiselle alueelle. Vaihemaakuntakaavalla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Hakemuksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tai -vaihemaakuntakaavan vastainen tai muutoin vaikeuta näiden kaavojen toteutumista.

Oriveden strateginen yleiskaava (KV 26.10.2020):

Oriveden strateginen yleiskaava ei ohjaa merkittävästi rakennuspaikan maankäyttöä, ja yleiskaavan määräykset mukailevat maakuntakaavan määräyksiä. Hakemuksen mukainen hanke ei ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen tai muutoin vaikeuta kaavan toteutumista.

Pukalan-Painon yhteismetsää ja Jauhonmaan tilaa koskeva ranta-asetus (ranta-asetus Lh 16.6.1977):

Ranta-asetuksessa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on merkitty Loma-asuntojen alue (Rh). Alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Rakennuspaikka rajautuu ranta-asetuksen mukaiseen maa- ja

metsätalousvaltaiseen alueeseen (M), muihin loma-asuntojen alueisiin (Rh) sekä vesialueeseen (V).

Loma-asuntojen (Rh) merkinnän mukaan, kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 k-m²:n suuruisen loma-asunnon ja sen lisäksi yhden erillisen pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytymis- ja pukuhuonetilat käsittävän rakennuksen ja varistorakennuksen. Loma-asuntojen alueelle on merkitty myös erillisellä merkinnällä rakennuspaikan osa, jolle ei mm. saa sijoittaa muita rakennuksia kuin pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytymis- ja pukuhuonetilat käsittävän rakennuksen.

Ranta-asetemakaavassa on mainittu myös yleismääräyksiä, joiden mukaan mm. loma-asuntoalueiden puusto ja muu kasvullisuus, topografia sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana, rakennusten väriin on oltava tummasävyinen ja luontoon soveltuva ja että kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty.

Rakennuspaikka ja poikkeamiset ranta-asetemakaavasta:

Hakemuksen mukaisessa hankkeessa olemassa olevaa vapaa-ajan rakennusta peruskorjataan ja laajennetaan (yhteensä n.140 k-m²). Lisäksi rakennushanke sisältää nykyisen varistorakennuksen siirron tontilla (20 k-m²) ja varaston laajentamisen (+36 k-m²). Rakennuspaikalla olemassa oleva saunarakennus (16 k-m²) ja grillikatos (20 k-m²) on tarkoitus säilyttää. Hakemuksen mukainen hanke muodostaa yhteensä 232 kerrosneliometriä.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaavan ranta-asetemakaavan mukaan vapaa-ajan rakennus saa olla laajuudeltaan enintään 60 k-m², jonka lisäksi rakennuspaikalla saa olla yksi pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytymis- ja pukuhuonetilat käsittävä rakennus ja varistorakennus. Vapaa-ajan rakennus ylittäisi siis kaavan mukaisen rakentamisoikeuden noin 80 k-m²:llä ja muiden rakennusten osalta noin 52 m²:llä.

Huomioiden nykypäivän lomarakentamisen lisääntyneen tarpeen esim. märkätilojen toteuttamiseksi vapaa-ajan asuntoihin, arvioidaan ranta-asetemakaava vanhentuneeksi rakentamisoikeuden määräysten osalta.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaava ranta-asetemakaava rajautuu Oriveden kaupungin oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan (25.1.2023). Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisen alueen välittömässä läheisyydessä ja rantaosayleiskaavan mukainen loma-asuntojen alue (RA) sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin etäisyydellä hakemuksen mukaisesta rakennuspaikasta. Koska rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisten alueiden välittömässä läheisyydessä, 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 sijaitsee saman vesistön rannalla ja rantaosayleiskaavan mukaisten loma-asuntojen alueiden läheisyydessä, arvioidaan perustelluksi noudattaa hakemuksen mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyssä rantaosayleiskaavan määräyksiä. Tämän perusteen mukaisesti

rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus olisi 187 k-m² (2670 k-m² x 0,07 = 187 k-m²).

Alueen rakennuspaikat ovat rakentuneet tiiviisti ja niiden kokonaisalat ovat suhteellisen pieniä. Tämän vuoksi alueella ei arvioida perustelluksi ylittää rantaosayleiskaavan mukaan tulkittua rakennusoikeutta.

Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden noudattaminen arvioidaan lisäksi myös vähentävän hankkeen haitallisia vaikutuksia naapurimaiden omistajille tai haltijoille.

Myös rakennusten kokonaismäärän osalta arvioidaan perustelluksi noudattaa Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan määräyksiä. Hakemuksen mukaisessa hankkeessa alueelle rakentuu yhteensä neljä rakennusoikeutta muodostavaa rakennusta. Ranta-asemakaava sallii vain kolmen tällaisen rakennuksen toteuttamisen alueelle. Rakennuspaikalla olemassa olevien rakennusten voidaan tulkita olevan sellaisia, että niiden sijoittamiseksi rakennuspaikalle on annettu suostumus mm. osana grillikatoksen lupaprosessia. Rakennusten kokonaislukumäärä ei kasva alueella osana hanketta. Rakennusten kokonaismäärän osalta arvioidaankin alueen jo toteutuneen rakennuskannan perusteella soveltaa rantaosayleiskaavan määräystä: "Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi". Rakennusten lukumäärän rajoittaminen rantaosayleiskaavan mukaiseen kokonaismäärään arvioidaan vähentävän hakemuksen mukaisen hankkeen vaikutuksia alueeseen liittyville muille rakennuspaikoille.

Hakemuksen mukaisen vapaa-ajan asunnon tulkitaan laajenevan ranta-asemakaavan mukaisen merkinnän alueelle, jolle ei saa mm. sijoittaa muita rakennuksia kuin pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisia rakennuksia. Hakemuksen mukainen ratkaisu arvioidaan kuitenkin perustelluksi, sillä se mahdollistaa olemassa olevan rakennusosan säilyttämisen ja hyödyntämisen, edesauttaen hankkeen ympäristövaikutusten vähentämistä. Rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta säilyy laajentamisenkin myötä n. 35 metrissä, eikä siitä arvioida aiheutuvan haitallisia maisemavaikutuksia. Hakemuksen mukainen laajennettu vapaa-ajan asunto täyttää myös rantaosayleiskaavan mukaiset vaatimukset keskiveden mukaiseen rantaviivaan (Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m). Tältä osin arvioidaankin perustelluksi myöntää poikkeaminen vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi edellä mainitun aluemerkinän alueelle.

Ranta-asemakaavassa on mainittu myös yleismääräyksiä, joiden mukaan mm. loma-asuntoalueiden puusto ja muu kasvillisuus, topografia sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana. Määräyksen ei kuitenkaan arvioida olevan sellainen, että se estäisi rakennusten siirtoa tai uusien rakennusten rakentamisen rakennuspaikalle. Hakemuksen mukaiset rakennukset on osoitettu alueella jo olemassa olevien kulkuväylien välittömään läheisyyteen. Alueet ovat jo vahvasti muokattuja, eikä tältä osin arvioidaan hakemuksen mukaisen hankkeen vaikutuksien olevan merkittäviä alueen puustoon ja kasvillisuuteen.

Rakennuspaikan naapurimaiden haltijat ovat osana poikkeamisluvan käsittelyä osoittaneet huolensa rakennusten sijoittamisesta lähelle rakennuspaikan rajoja. Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen 11 § mukaan rakennuksen etäisyyden naapurin omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava asemakaava-alueella ainakin puolet rakennuksen korkeudesta, kuitenkin vähintään 4 metriä. Tältä osin etäisyyksien arvioidaankin olevan riittävät, eikä rakennusten sijoittaminen

asemapiirroksen mukaisesti vaikeuta rakennuspaikan viereisten rakennuspaikkojen käyttöä tai rakentamista.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote ranta-asetakaavasta sekä kokoukseen osallistuville liitteinä naapurin huomautus, vastine huomautukseen sekä muistio keskusteluista huomautuksen jättäjän kanssa.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle seuraavin ehdoin:

1. Rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on täten 187 k-m². Kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.
2. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia.
3. Ikkunoita ei tule sijoittaa rakennuksen sille päätyjulkisivulle, joka suuntautuu huomautuksen jättäneen naapurin suuntaan.

Perustelut

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. Hankkeen poikkeamiset ranta-asetakaavasta eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikan välittömään läheisyyteen, mikäli hankkeen toteutuksessa noudatetaan luvan mukaisia ehtoja. Poikkeamiset ovat hyvin perusteltuja hakijan toimesta. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Rakentamislain 751/2023 § 57 mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda rakentamislain § 57 kaltaisiin vaikutuksiin, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole rakentamislain mukaista estettä.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakentamislupa.

Tämä päätös annetaan kuulutusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 751/2023 § 5

Alueidenkäyttölaki 132/1999 § 58

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

Päätös