

Poikkeamispäätös tilalle 562-404-1-89

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.06.2026 § 34
281/10.03.00.01/2026

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilan *Tanhuanpää (562-404-1-89) määräalasta*. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5 700 m².

Rakennushanke: Omakotitalon rakentaminen loma-asuntojen alueelle.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Hakijat hakevat poikkeamista voimassa olevan rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksmääräyksestä siten, että RA-merkitylle rakennuspaikalle rakennetaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu omakotitalo.

Rakennuspaikka soveltuu hyvin ympärivuotiseen asumiseen. Kiinteistölle on olemassa ympärivuotisesti käytettävä tieyhteys ja alueella on toimivat sähkö- ja tietoliikenneyhteydet. Rakennuspaikalle toteutetaan voimassa olevien määräysten mukainen vesihuolto ja jätevesien käsittely, eikä hankkeesta aiheudu haittaa ympäristölle tai vesistölle.

Rakennus sijoitetaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön siten, että maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi. Rakentamisessa huomioidaan rantamaisema ja olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman laajasti. Rakennus soveltuu kooltaan, mittasuhteiltaan ja ulkoasultaan ympäristöönsä eikä muuta alueen luonnetta olennaisesti.

Alueella on ennestään ympärivuotista asutusta, eikä hankkeesta aiheudu haittaa alueen kaavoitukselle tai muulle maankäytön järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista eikä rakennetun ympäristön suojelua.

Rakennuspaikka täyttää vakitukselle asumiselle asetettavat tekniset ja toiminnalliset vaatimukset. Hanke ei johda merkittävään lisärakentamiseen rantavyöhykkeellä eikä aiheuta haittaa naapureille.

Edellä esitetyin perustein poikkeamisen myöntämiselle on olemassa erityiset syyt ja hakemus täyttää alueidenkäyttölain mukaiset poikkeamisen edellytykset."

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukaisesta käyttötarkoituksesta. Poikkeamista haetaan vakituiseen asumiseen tarkoitettun rakennuksen rakentamiseksi loma-asuntojen alueelle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Lähtökohdat:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Mustavuoren alueella Hirviniementien läheisyydessä. Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkityllä *Maaseutualueella (M)*. Rakennuspaikka rajautuu maakuntakaavan mukaiseen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (mkm). Maakuntakaavalla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa elonkirjo 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 strategisen yleiskaavan merkinnät mukailevat maakuntakaavan mukaisia merkintöjä ja määräyksiä. Hakemuksen mukainen hanke ei ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen tai muutoin vaikeuta kaavan toteutumista.

Oriveden kaupungin oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava (25.1.2023)

Rantaosayleiskaavassa lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntojen alueella RA, jolle saadaan muodostaa enintään yhden omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikan. Rakennuspaikan pinta-ala määräytyy rantaosayleiskaavan mukaisten merkintöjen mukaisesti. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5 700 m². Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on täten 300 k-m².

Hakemuksen mukainen hanke on arvioitu toimitettujen tietojen mukaan olevan muutoin Oriveden rantaosayleiskaavan mukainen, paitsi käyttötarkoituksen suhteen. Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, liikenneyhteyksiin (yleiset tiet, julkinen liikenne, koulukyydit), vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin sekä vesihuollon toiminta-alueisiin. Tältä osin rakennuspaikka soveltuu vakituiseseen asumiseen.

Rakennuspaikka rajoittuu rantaosayleiskaavan mukaiseen erillispientalojen rakennuspaikkaan (AO), joka on tarkoitettu vakituisen asutukseen. Alueella sijaitsee siis jo ennestään vakituista asutusta.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen § 27 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 2 000 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 silloin, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Hakemuksen mukainen hanke täyttää edellä mainitut edellytykset käyttötarkoituksen muuttamiseksi, pois luettuna ehtoa ”asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta”. Tältäkin osin kuitenkin voidaan ehdon arvioida täytyneeksi, sillä hakemuksen mukaan alueelle on tarkoitus rakentaa vakituiseen asumiseen soveltuva uudisrakennus, jonka on lupamenettelyiden mukaan täytettävä vakituiseen asumiseen liittyvät säännökset ja määräykset.

Poikkeamishakemuksen käsittelyssä huomioidaan rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen. Hakemuksen käsittelyssä ei arvioida vakituiseksi asunnoksi muutettavan rakennuksen teknistä soveltuvuutta vakituisen asumisen käyttöön, sillä se tehdään osana rakentamisluvan käsittelyä ja valvontaa.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi niin, että sille voidaan toteuttaa vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuintiloja.

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee jo toteutunutta vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen. Hakijan perustelut poikkeamiselle arvioidaan riittäviksi poikkeamisen myöntämiseksi.

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 kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
