

Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-32

Ympäristölautakunta 20.08.2024 § 78
344/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar, tekninen avustaja Essi Höysniemi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Riihelä 562-410-1-32, kaavan mukainen rakennuspaikan pinta-ala on noin 4 850 m², kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 7,625 ha, josta on suunnitteilla lohkoa kaavan rakennuspaikkaa likimääräisesti mukaileva n. 6 000 m² tila. Lohkomistoimitus on vireillä.

Rakennushanke:

Asuinrakennuksen (190-195 k-m²), talousrakennuksen (70-75 k-m²) ja saunarakennuksen rakentaminen (36-40 m²).

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Poikkeamista haetaan käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseksi asunnoksi, rakennusoikeuden ylittämiseen sekä vähäisiä muutoksia rakennusten sijaintiin rantaviivasta."

Lisäksi poikkeamista haetaan rakennusten kerroslukuun. Kaikille rakennettaville rakennuksille haetaan kerrosluvuksi 1½.

Rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavaksi:

- vakituiseen asumisen asuinrakennus (n. 190–195 m²) 25-26 metrin etäisyydelle rantaviivasta (ainoa tasainen alue).
- avoin autokatos (n. 50 m²), joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.
- saunarakennus (n. 36–40 m²) 11–12 metrin etäisyydelle rantaviivasta huomioiden 15-25 metrin etäisyydellä rannasta oleva kallioseinämä ja rantapenkereen kallioleikkaus sekä niiden säilyminen.
- talousrakennus (n. 70–75 m²) luontevasti kytkettynä kokonaisuuteen ja tukemaan kiinteistöllä 562-410-1-32 harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta.

"Käyttötarkoituksen muutos on luonnollinen ja rakennuspaikka soveltuu hyvin vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikan läheisyydessä oleva rantaosayleiskaava mahdollistaa väljästi vakituisen asumisen rakentamisen sekä merkittävästi isomman rakennusoikeuden. Rakennuspaikalta on hyvät kulkuyhteydet Oriveden keskustaan ja molemmilla puolilla muutaman sadan metrin päässä on jo olemassa vakituista asumista. Rakennuspaikalle kulkee hyvä Solttilantien yksityistie. Lisäksi aikaisemmin Oriveden kaupunki on myöntänyt Korrin ranta-asemakaavan kiinteistölle 562-410-1-57 luvan vakituiseen asumiseen."

Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Käyttövesi on tarkoitus ottaa kiinteistön omasta porakaivosta ja jätevesien käsittely on tarkoitus toteuttaa asianmukaisin järjestelmin ja säännöksiin rakennuspaikalla.

Rakentaminen on suunniteltu siten, että siitä ei ole haittaa naapurikiinteistöille ja kiinteistöjen raja-alueilla pyritään säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan. Poikkeamisella mahdollistetaan Oriveden rantaosayleiskaavan linjan mukainen rakentaminen rakennuspaikalla. Suunniteltu rakentaminen ei heikennä alueen luonto- tai maisema-arvoja.”

Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia hakijan pyynnöstä. Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen, jossa hän vastustaa poikkeamislupahakemusta todeten, että hakemus on hylättävä tai myönnettävä poikkeaminen huomattavasti haettua rajoitetumpana. Poikkeamisluvan hakija on jättänyt vastineen huomautukselle. Naapurin huomautusta ja hakijan vastinetta on käsitelty tarkemmin tämän poikkeamislupakäsittelyn lähtökohdissa.

Naapurin huomautus ja hakijan vastine liitteenä kokoukseen osallistuville.

Rakentamisrajoitus/selostus haetuista poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Lupahakemuksessa haetaan poikkeamista *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, rakennuspaikan rakennusoikeudesta, rakennuspaikan kerrosluvusta sekä rakennusten sijainnista rakennuspaikalla.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla Solttilan ja Neulaniemen välisellä alueella Vuorenpää – nimisen paikan lähistöllä. Rakennuspaikka sijoittuu Längelmäveden Kuusiloironlahden läheisyyteen. Rakennuspaikka sijaitsee Solttilantien varrella. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa.

Rakennuspaikkaan kohdistuvat kaavamääräykset:

Pirkanmaan Maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka kuuluu *Maaseutualueeseen* sekä rakennuspaikan pohjoisosat voidaan tulkita kuuluvan pieneltä osuudelta *Arvokkaan geologisen muodostuman kallioalueeseen (ge2) Korrinvuori-Solttilanvuoret*. Merkintään *ge2* sisältyy suunnittelu- ja suojelumääräyksiä: Aluetta koskevat toimenpiteet eivät saa estää kallioalueen arvojen säilymistä ja mahdollinen maisemavaurioiden korjaustarve on huomioitava. Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä, mutta kiviaineksia saa ottaa maisemavaurioiden korjaamiseksi. Poikkeamislupahakemuksen rakennukset sijoittuvat *ge2* merkinnän läheisyyteen, mutta vain rakennuspaikan pohjoisosassa (jonne ei rakennuksia suunnitteilla) ulottuu merkinnän alueelle asti. Maakuntakaavan määräykset eivät vaikuta merkittävästi hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan Elonkirjo ja energia kaavaluonnos on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2023. Vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotus on ollut viranomaisilla lausuttavana keväällä 2024. Kaavaehdotuksen on vaihemaakuntakaavan nettisivujen perusteella tavoitteena tulla yleisesti nähtäville myöhemmin vuoden 2024 aikana.

Vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa tai viranomais ehdotuksessa ei ole osoitettu alueelle tai sen läheisyyteen sellaisia muutoksia tai merkintöjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

Myös Oriveden strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikan pohjoisosan voidaan tulkita sijaitsevan Arvokkaat geologiset muodostumat -merkinnän läheisyydessä, joka mukailee maakuntakaavan merkintää. Poikkeamisluvan hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät kuitenkaan sijaitse merkinnän alaisilla alueilla. Oriveden strategisen yleiskaavan määräykset eivät merkittävästi vaikuta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Rakennuspaikka sijaitsee *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-
asemakaavan alueella, jossa se on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). RA-merkinnän mukaan: *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden saunarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 120 k-m². Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m², saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m² talousrakennuksia.* Ranta-asemakaavassa rakennuspaikan rakennuksille on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yksi.

Rakennuspaikka rajautuu *loma-asuntojen korttelialueen (RA)* muihin rakennuspaikkoihin sekä *Metsätalousalueeseen (M-1)*, jolla on *erityisiä biologisia, maisemallisia ja geologisia arvoja*. Merkinnän mukaan *Metsänhoidossa ja muissa alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen luonnonarvojen säilymiseen.*

Aiempi hakemus ja lupapäätös:

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on päätöksellään 28.5.2013 § 73 myöntänyt rakennuspaikalle poikkeamisen omakotitalon (110 k-m²) sekä saunarakennuksen (22 k-m²) rakentamiseen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kumonnut päätöksen käyttötarkoituksen muutoksen osalta ja jättänyt rakennusoikeuden ylityksen käsittelemättä 18.2.2014. Päätöksen perusteluita ovat olleet etenkin vakituisen asumisen puuttuminen ranta-asemakaavan alueelta sekä rantaosayleiskaavan laadinnan keskeneräisyys.

Oriveden rantaosayleiskaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023 ja Korrin ranta-asemakaavan alueelle on muodostunut vakituista asutusta. Siten tilanne on muuttunut merkittävästi vuoden 2014 tilanteesta.

Ranta-asemakaavasta poikkeaminen:

Käyttötarkoitus

Hankkeessa haetaan poikkeamista rakentaa vakituinen asunto loma-asuntojen korttelialueelle.

Oriveden rantaosayleiskaavan (hyväksytty 16.2.2022) 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 mukaiselta rakennuspaikalta

on edullisuusvyöhykkeelle etäisyyttä noin 1,4 km ja tietä pitkin noin 1600 m. Kilometrin säteellä rakennuspaikasta sijaitsee kuitenkin neljä muuta vakituista asuinpaikkaa. Kyse on siten asutusta maaseutualueesta, jolle sijoittuu vakituista asumista.

Rakennuspaikka sijoittuu lähelle Oriveden keskustaajamaa sekä sen palveluita. Alueelta on lisäksi verraten lyhyt etäisyys rautatieasemalle, joka mahdollistaa joukkoliikenteen palveluiden käyttämisen erityisesti pidemmillä matkoilla verraten lähellä rakennuspaikkaa. Rakennuspaikalta on tietä pitkin matkaa Oriveden asemalle noin 4,5 km ja kaupungin keskustaan noin 7 km. Näin ollen etäisyydet keskustan ja aseman alueen palveluihin ovat vakituisen asumisen kannalta edulliset ja puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä vakituisen asumisen käyttötarkoitukseen alueelle.

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on 2.2.2021 § 13 päätöksellään myöntänyt poikkeamisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi Korrin ranta-asemakaavan alueelle, tilalle 562-410-1-57. Perusteina ovat olleet olemassa oleva rakennettu rakennuspaikka sekä sukupolvenvaihdos läheisellä tilakeskuksella, jota varten käyttötarkoituksen muutos on haettu.

Tämän hakemuksen yhteydessä tullessa naapurin huomautuksessa poikkeaminen ranta-asemakaavasta todetaan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseksi ja se olisi huomautuksen mukaan omiaan lisäämään muiden alueella olevien kiinteistöjen vastaavia hakemuksia, joita tulisi huomautuksen mukaan kohdella samalla tavalla. Tämä johtaisi huomautuksen mukaan vastaavan rakentamisen sallimiseen myös lukuisille muille alueen kiinteistöille. Poikkeamisluvan hakija huomauttaa vastineessaan, että kiinteistöille 562-410-1-57 on jo myönnetty vastaavanlainen poikkeamislupa, joten tämän poikkeamisen osalta noudatettaisiin olemassa olevaa linjaa sekä rantaosayleiskaavan mukaista henkeä. Naapuri huomauttaa kiinteistön 562-410-1-57 poikkeamishakemuksessa käytettyjen perusteiden käyttötarkoituksen muutokseen olleen erilaiset verrattuna nyt kyseessä olevaan rakennuspaikkaan. Lisäksi hakijalla ja naapurilla on eriävä käsitys Soltilan yksityistien soveltuvuudesta ympärivuotiseen käyttöön.

Huomautuksen jättänyt naapuri on huomautuksessaan tuonut esiin, että hakemuksen mukainen poikkeaminen olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja että se olisi omiaan lisäämään muiden alueella olevien kiinteistöjen vastaavia hakemuksia, joita tulisi kohdella samalla tavalla. Kuten aiemmin tässä tekstissä on esiin tuotu, on hakemuksen mukaisen alueen läheisyyteen myönnetty vastaavan ranta-asemakaavan alueelle myös muita vakituisen asumisen rakennuspaikkoja poikkeamisluvalla. Lähtökohdat sekä alueen edullinen sijainti palveluihin nähden huomioiden, läheiselle alueelle mahdollisesti tulevat muut poikkeamislupien hakemukset on mahdollista käsitellä samoin yhdenvertaisin periaattein. Alueen ominaisuudet sekä sijainti puoltavat poikkeamista vakituisen asumisen käyttötarkoitukseen, eikä lupavalmistelun aikana ole tullut esiin seikkoja, joiden vuoksi sitä ei tulisi alueelle myöntää. Näin ollen kyseessä olevan ja mahdollisesti tulevaisuudessa lähistölle tulevien muiden poikkeamislupahakemusten käsittely on mahdollista tehdä samoin yhdenvertaisin, ranta-asemakaavaan, alueen sijaintiin ja läheisellä alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan periaatteisiin perustuvien, periaattein. Läheiselle alueelle ja saman ranta-asemakaavan alueelle mahdollisesti tulevat muut poikkeamislupahakemukset tullaan käsittelemään samoja, tässä päätöksessä läpikäytäviä, lähtökohtia noudattaen, jotka perustuvat alueen kaavatilanteeseen, sijaintiin ja ominaisuuksiin. Näin ollen kyseessä

oleva ja mahdollisesti tulevaisuudessa lähistöllä vireille tulevat poikkeamislupahakemukset käsitellään yhdenvertaisesti samoja lähtökohtia noudattaen, jolloin yhdenvertaisuusperiaate täyttyy. Tulee kuitenkin huomioida, että jokainen rakennuspaikka on luonteeltaan ja ominaisuuksiltaan erilainen, joten myös jokaisen rakennuspaikan kohdalla tehtävässä lupaharkinnassa on kyse erillisestä, tapauskohtaisesta, lupaprosessista, jossa vastaavia tekijöitä ja lähtökohtia arvioidaan saman kaltaisesti kuin tässä päätöksessä sekä kaikissa muissa Oriveden kaupungin käsittelemissä poikkeamislupahakemuksissa.

Rakennusten sijainti

Lupahakemuksen suunnitelmassa esitetyt rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle johtavan, jo olemassa olevan kulkuyhteyden läheisyyteen. Hakemuksen mukainen saunarakennus (enimmillään 40 k-m²) sijoittuu asemapiirroksen mukaan 11,5 m etäisyydelle rantaviivasta ja 13 m etäisyydelle naapurin rajasta. Asuinrakennus (enimmillään 195 k-m²) sijoittuu 26,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 7 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Autokatoksen etäisyys naapurin rajasta on 4 metriä.

Naapurin huomautuksen mukaan rakentamista 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei voi sallia suunnitellun kokoiselle saunarakennukselle, vaan lupa on määrättävä kaupungin aikaisemmin noudatetun periaatteen (15 m) mukaisesti. Lisäksi huomautuksessa todetaan, että rakennusten sijainti on oltava vähintään 12 metrin etäisyydellä rajasta, kuten alueen muilla kiinteistöillä, oleskelurauhan turvaamiseksi. Lisäksi hakijalla ja naapurilla on eriävä käsitys rakennusten sijaintien vaikutuksesta naapurikiinteistön rakentamiseen.

Hakijan laatimassa vastineessa todetaan sauna sijoitettavaksi sellaiseen paikkaan, että 15–25 metrin etäisyydellä rantaviivasta kulkeva kallioseinä voi säilyttää mahdollisimman hyvin. Vastineen mukaan, mikäli saunarakennus sijoitetaan kauemmaksi rantaviivasta, joudutaan kallioseinää räjäyttämään suurelta osin. Vaihtoehtojen tarkastelussa haluttiin vastineen mukaan pitää kiinni rantasaunan pitkästä etäisyydestä naapurin rajaan (13 m). Vastineen mukaan muut rakennukset ovat suunniteltu siten, että ainoastaan yksi autokatoksen kulma sijaitsee vähintään sallitun 4 metrin etäisyydellä naapurikiinteistöstä. Lisäksi vastineessa todetaan, että rakennushanke pyritään toteuttamaan mahdollisimman hyvin luonto- ja maisema-arvoja kunnioittaen sekä säilyttämään puustoa kiinteistöjen rajoilla suojana mahdollisimman hyvin.

Poikkeamisluvan hakijalla sekä huomautuksen jättäneellä naapurilla on asiakirjojen perusteella erilainen käsitys siitä, miten rakennukset tulisi poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijoittaa. Asiaa on arvioitu lupahakemuksen käsittelyn osana. Arvioinnin yhteydessä on tehty myös maastokäynti asian arvioimiseksi, jossa ovat olleet mukana mm. kaavasuunnittelija, tekninen avustaja, II rakennustarkastaja sekä maankäyttöpäällikkö. Kokonaisuuden kannalta parhaan mahdollisen ratkaisun saavuttamiseksi sekä naapuritontin käytön huomioimiseksi esitetään tämän lupapäätöksen ehtoissa hakijan hakemuksesta poikkeavia ehtoja lupapäätökseen.

Rakennuspaikka sijoittuu lähelle ja myös pohjoisosiltaan osittain maakuntakaavan mukaisen arvokkaan kallioalueen (ge2) läheisyyteen. Rakennushankkeen suunnitelmissa kallioalue on huomioitu, ja rakentamista ei sijoitu merkinnän alueelle. Rakentamista ei ole osoitettu rakennuspaikan pohjoisosiin maakuntakaavan ge2-merkinnän alueelle.

Lupahakemuksessa rakentamista on osittain osoitettu lähimmillään neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennusten sijoittamisessa tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) § 57, jonka mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata.

Rantasaunan rakentamisen osalta rakentamisen sijoittumisessa käytetään poikkeamishakemuksen käsittelyn ohjeena Oriveden rantaosayleiskaavaa. Rantaosayleiskaavaa on käytetty vakiintuneena ohjeena myös useissa muissa poikkeamishakemusten käsittelyssä, vaikka rantaosayleiskaava ei ranta-asemakaavan alueella olekaan suoraan voimassa rakentamisen ohjauksessa. Rantaosayleiskaavan määräyksiä rantasaunan sijoittamisesta on sovellettu rakennuspaikan tarpeiden ja sen maastonmuotojen mukaisesti lupapäätöksen ehtoja määritettäessä.

Rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylitys

Poikkeamislupahakemuksessa haetaan kaikkien rakennusten kerrosluvuksi 1½. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle kerrosluvuksi on osoitettu 1.

Poikkeamislupahakemuksessa haetaan rakennuspaikalle kokonaisuudessaan oikeutta rakentaa yhteensä noin 296–310 k-m² kerrosalaan laskettavaa tilaa. Tämän lisäksi haetaan samassa poikkeamisluvan yhteydessä lupaa rakentaa autokatos noin 50 m², joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan RA-kortteliin kuuluvalla rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden saunarakennuksen. Ranta-asemakaavan mukaan yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 120 k-m². Loma-asunnon ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m² talousrakennuksia.

Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on kuitenkin osaltaan iäkäs (kaavan laatiminen on aloitettu 1990-luvulla ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 9.3.1998), joten sen laatimisperiaatteet ja lähtökohdat ovat olleet ajan tarpeiden mukaisesti erilaiset kuin nykyään. Nykyajan rakentamisen ja rantarakentamisen tarpeet ovat lähtökohdiltaan erilaisia kuin ne periaatteet, joilla kaavan laatiminen on noin 30 vuotta sitten aloitettu. Esimerkiksi ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ovat varsin alhaisia nykyisen rakentamisen mittakaavaan verraten. Rakennusoikeudet ovat varsin maltillisia myös esimerkiksi Oriveden rantaosayleiskaavaan verrattuna.

Naapurin huomautuksen mukaan rakennusoikeuden ja kerrosten lukumäärän ylitykset haittaavat luonto- ja maisema-arvojen säilymistä sekä asettavat kaava-alueen muut maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Hakijan vastineessa vedotaan rantaosayleiskaavan linjan mukaiseen rakentamiseen, nykypäivän rakennusten kerroksellisuuden tason nousuun sekä maanomistajien yhdenvertaisen aseman osalta kiinteistölle 562-410-1-57 jo myönnettyyn poikkeamislupaun.

Korrin ranta-asemakaavan viereisillä ranta-alueilla on voimassa Oriveden rantaosayleiskaava (hyväksytty 16.2.2022). Lupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön rajalta on lähimmillään etäisyyttä rantaosayleiskaavan alueelle noin 170 m.

Rantaosayleiskaavan mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla korkeintaan 7 % (tehokkuuslukuna 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi talousrakennusten (mukaan lukien saunan) rakennusoikeus saa olla 50 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennuspaikan pinta-alan huomioiden kyseisellä rakennuspaikalla olisi rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 300 k-m². Rantaosayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan laskettuna rakennushankkeen yhteenlaskettu kerrosala enimmillään (310 k-m²) poikkeaa suurimmasta sallitusta rakennusoikeudesta. Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystä ei nähdä valmistelijoiden taholta perustelluksi. Hakemuksen mukaisten saunan ja autotallirakennuksen yhteenlaskettu kerrosala 115 k-m² on alle 50% rantaosayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta, mukailien rantaosayleiskaavan määräyksiä.

Lisäksi rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan kullekin RA- ja RA-1 -alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen, jonka kerrosaluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Poikkeamisessa haettu enimmäiskerrosluvun ylitys on rantaosayleiskaavan mitoituksen mukainen (1 ½). Valmistelijoiden arvion mukaan kerrosluvun ylitys vaikuttaa maisemaan, erityisesti lähimaisemaan, mutta vaikutukset maisemaan on kuitenkin arvioitu kohtuullisiksi ja ei-merkittävästi haitallisiksi. Näin ollen rakennushankkeen rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylittäminen verrattuna ranta-asemakaavaan on arvioitu maiseman suhteen mahdolliseksi. Osaltaan kerrosluvun ylittäminen myös edesauttaa rakennushankkeen toteuttamista paremmin maisemaan soveltuvaksi, sillä se mahdollistaa vähemmän puiden kaatoa, maanrakennustöitä sekä kallioleikkauksia verrattuna tilanteeseen, jossa vastaava kerrosala rakennettaisiin yhden kerroksen ratkaisuna.

Rakennushankkeen vaikutuksia maisemaan tulee kuitenkin pyrkiä rajaamaan ja toteuttamaan hanke siten, että se sopeutuu mahdollisimman hyvin alueen ranta- ja luonnonmaisemaan. Rakennushankkeen maisemallisten vaikutusten ohjaamiseksi annetaan tähän päätökseen lupaehtoja, joilla rakentamisen sopeutuminen alueen maisemaan pyritään varmistamaan.

Hankkeen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu maastokäynnillä, johon on osallistunut Oriveden maankäytön ja rakennusvalvonnan henkilöstöä. Maastokäynnillä on todettu päätösehdotuksen mukaisten rakennusten sijaintien olevan maaston ja rakennuspaikan olosuhteiden puolesta perusteltuja.

Kiinteistöstä 562-410-1-32 osa sijoittuu ranta-asemakaavan mukaiselle metsätalousalueelle. Kiinteistön metsämaata olevat osat jatkuvat myös ranta-asemakaavan alueen ulkopuolelle. Naapuri on huomautuksessaan tuonut esiin, että hakemuksesta ei ilmene, miten suunnittelussa on otettu huomioon maa- ja metsätalouden harjoittaminen tai miltä osin kaavamääräysten mukainen rakentaminen estäisi maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Valmistelijoiden näkemyksen mukaan ottaen huomioon lupahakemuksen mukainen kiinteistö ja sen metsäalueen laajuus sekä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu metsätalousalue, on hakijan näkökulmasta perusteltua varautua rakennushankkeen suunnittelussa myös metsätalouden harjoittamisen mahdollisuuksiin samalla osana

rakentamista. Valmistelijoiden näkemyksen mukaan metsätalouden käyttöön suunniteltu osa rakennushankkeen kerrosalasta on verrattain pieni ja oikeassa suhteessa hakijan kiinteistön metsäalueiden laajuuteen. Näin ollen katsotaan, että talousrakennuksen hyödyntäminen maa- ja metsätalouden käyttöön edesauttaa ranta-asemakaavan mukaisten aluevarauksien käyttötarkoitusten toteutumista osaltaan sekä mahdollistaa myös kaavan ulkopuolisten alueiden metsätalouden harjoittamisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL § 171 kaltaisiin vaikutuksiin, kun hankkeessa noudatetaan tämän päätöksen lupaehtoja, joissa on huomioitu mm. alueen ranta-asemakaava, läheisellä alueella voimassa oleva Oriveden rantaosayleiskaavan luoma linja sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) § 57 koskien vähimmäisetäisyyttä naapurin rajasta. Näin ollen poikkeamiseen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista estettä.

Poikkeamispäätöksen lupaehdoissa annetaan rakennuspaikan rakentamista ja käyttöä tarkentavia sekä ohjaavia lupaehtoja, jotka ovat haettua lupaa tiukempia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote ranta-asemakaavasta sekä lisäksi liitteenä kokoukseen osallistuville naapurin huomautus ja hakijan vastine.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan rakennuspaikan rakentamiseen, kerrosluvun ylitykseen, rakennusten sijoittamiseen sekä käyttötarkoituksen muutokseen seuraavin ehdoin:</p> <ul style="list-style-type: none">• Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen, erillisen rantasaunarakennuksen sekä avoimen autokatoksen.• Avoimen autokatoksen saa rakentaa asuinrakennuksen tai talousrakennuksen yhteyteen.• Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m², josta:<ul style="list-style-type: none">o Asuinrakennuksen kerrosala enintään 195 k-m².o Talousrakennuksen kerrosala enintään 75 k-m².o Saunarakennuksen suunniteltava kerrosala. (Saunarakennuksen sijoittamiselle ja pohjapinta-alalle annettu erillisiä ehtoja alempana).• Yhteenlasketun kerrosalan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa avoimen autokatoksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 50 m².• Asuinrakennuksen ja rantasaunan kerrosaluku saa olla korkeintaan 1 ½.• Rakennuslupavaiheessa tulee asuinrakennuksen ja rantasaunan kokonaiskorkeuden ohjaamiseksi esittää suunnitelmat ½ kerroksen toteuttamisesta, ja rakennusvalvonnalla on oikeus ohjata ko. rakennusten suunnittelua siten, että se vastaa kerrosalukua 1 ½ ja rakennus sopeutuu riittävällä tavalla alueen maisemaan.

- Saunarakennus tulee sijoittaa ja suunnitella seuraavien ehtojen mukaisesti:
 - o Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m² suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.
 - o Pohjapinta-alaltaan yli 20 m² suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.
 - o Saunarakennus saa olla pohjapinta-alaltaan enintään 40 m².
- Rakennukset tulee sijoittaa suhteessa kiinteistön lännen puoleiseen kiinteistörajaan seuraavien ehtojen mukaisesti:
 - o Autokatoksen etäisyys vähintään 5 metriä.
 - o Asuinrakennuksen etäisyys vähintään 8 metriä.
 - o Saunarakennuksen sekä talousrakennuksen etäisyys vähintään 13 metriä.
- Rakennusten aukotusten suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää suorien näkymälinjojen muodostamista naapurikiinteistön pihapiirin suuntaan lännen ja luoteen suuntien välille.
- Rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuspaikalle siten, että ne sopeutuvat alueen ranta- ja luonnonmaisemaan mahdollisimman hyvin.
- Rakennuspaikan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää laajojen kallioleikkausten ja räjäytysten käyttämistä tai laajojen maatyttöjen rakentamista.
- Rantavyöhykkeellä 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan.
- Kiinteistön lännen puoleisen rajan läheisyydessä tulee säilyttää olemassa oleva puusto ja kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan sekä tarvittaessa istuttaa alueelle uutta kasvillisuutta siten, että sen avulla rakennuspaikan ja länsipuolisella kiinteistöllä sijaitsevan pihapiirin välillä esiintyy vähemmän suoraa näkymäyhteyksiä.

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen. Rakennukset on sijoitettu asemapiirroksen mukaan niin, että hanke huomioi maakuntakaavassa osoitetun arvokkaan kallioalueen arvojen säilymisen.

Rakennusoikeuden ja kerrosalan ylitys ei ole merkittävä ottaen huomioon läheisillä alueilla voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan mitoituspäätökset. Poikkeamisella mahdollistetaan Oriveden rantaosayleiskaavan linjan mukainen rakentaminen myös kyseisellä rakennuspaikalla. Osaltaan tämä edistää myös maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi talousrakennuksen hyödyntäminen maa- ja metsätalouden käyttöön edesauttaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten alueiden käyttötarkoitusten toteutumista.

Poikkeamislupahakemus on tässä päätöksessä perusteellisesti käsitelty ja arvioitu. Myös naapurin huomautuksessa esitetyt seikat on kattavasti käsitelty lupahakemuksen käsittelyssä, huomioiden myös hakijan niihin esittämä vastine. Myöskään näiden seikkojen käsittelyssä ja arvioinnissa ei ole tullut esille sellaisia seikkoja, jotka olisivat esteenä poikkeamisluvan myöntämiseen. Lupahakemuksen käsittelyn aikana sekä jätetyn huomautuksen seurauksena on lupapäätökseen kirjattu useita ehtoja, joilla rakennushanketta ohjataan.

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

rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle, hakijalle sekä huomautuksen tekijälle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 57 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan puheenjohtaja Antti Nieminen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 19:51.

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 19:51–19:52 väliseksi ajaksi.
