

Poikkeamispäätös tilalle 562-406-3-44

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 01.09.2026 § 49
374/10.03.00.01/2026

Valmistelija

rakennus- ja maankäyttöasiantuntija Sarianna Sillanpää ja
maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka koostuu tilasta Leporanta (562-406-3-44), jonka kokonaispinta-ala on noin 1,9 ha. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5240 m².

Rakennushanke:

~~Uuden asuinrakennuksen (kerrosala 160 m²), autotallin (kerrosala 64 m²) ja metsätalouskäyttöön tarkoitetun kone- ja huoltohallin (kerrosala 180 m²) rakentaminen.~~

Hakija on täydentänyt lupahakemustaan 31.8.2026 päivitetyllä asemapiirroksella. Päivitetty asemapiirros liitteenä. Rakennushankkeen tiedot on ilmoitettu päivitetyn asemapiirroksen mukaisena.

Uuden asuinrakennuksen (kerrosala noin 200 m²), rantasauna 25 m² sekä autotallin/metsätalouskäyttöön tarkoitetun kone- ja huoltohallin (kerrosala 135 k-m² + 48 m² katos) rakentaminen. Hanke on laajuudeltaan yhteensä 360 k-m².

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Rakennuspaikan molemmilla puolilla on AO- merkinnän sallivaa vakituista asumista, sekä rakennuspaikka sijaitsee Pitkäjärventien vierellä kulkevan kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä sekä etäisyydet Oriveden kaupungin palveluihin on 12 km."

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Leporanta tilaa koskevasta Oriveden oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakennuspaikan ulkopuolelle rakentamisesta (M-alueelle). Poikkeamista haetaan myös vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen rakentamiseksi loma-asuntojen alueelle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaiden omistajat. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lähtökohdat:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Oriveden kaakkoispuolella, Koljonselän rannalla, Laurinselän osassa. Rakennuspaikalle on kulku Pitkäjärventien kautta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (mam), joka kuuluu Pitkäjärven – Päilahden kulttuurimaisemaan. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa,

rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuspaikka on myös maaseutualuetta (M), jolla osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Hanke soveltuu maaseutualueelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta hankkeeseen. Hankkeella ei arvioida olevan merkittävää haitallista vaikutusta maakunnallisesti arvokkaalle maisemalle Pitkäjärvi-Päilähti, sillä se sijoittuu olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa Elonkirjo ja energia (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) *mam*-merkintää on vähäisesti päivitetty ja sen sanamuotoja/ilmainsukeinoja yksinkertaistettu ja selkeytetty. Hanke ei ole vaihemaakuntakaavan vastainen tai vaikeuta vaihemaakuntakaavan toteuttamista.

Oriveden strateginen yleiskaava (25.1.2023):

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.

Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa (25.1.2023):

Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on merkitty loma-asuntojen alue (RA). Alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M) sekä vesialueeseen (W).

Loma-asuntojen (RA) merkinnän mukaan, kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden, ei-omارانaisen loma-asunnon, jonka kerrosaluku on korkeintaan 1,5 ja enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennuksien kokonaislukumäärä on enintään viisi. Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 50 %:a.

Rantaosayleiskaavassa on annettu myös yleismääräyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennusten sijoittamista. Määräysten mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan määräytyy rakennuksen kerrosalan perusteella. Lisäksi rakennusten tulee soveltua ympäristöönsä, rakennuksen ja rannan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto, ja uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee ensisijaisesti järjestää olemassa olevien liittymien kautta.

Rakennuspaikka ja poikkeamiset rantaosayleiskaavasta:

Hakemuksen mukaisessa hankkeessa rakennetaan uusi vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus (160 m²), autotalli (64 m²) sekä kone- ja huoltohalli (180 m²). Hanke on kokonaiskerrosalaltaan 404 m².

Hakemuksen mukaisessa hankkeessa rakennetaan uusi vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus (200 m²), rantasauna 25 m² sekä

autotallin/metsätaloustalouteen tarkoitettuna kone- ja huoltohallin (kerrosala 135 k-m² + 48 m² katos) rakentaminen. Hankkeen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 360 k-m².

(Esittelytekstiä muutettu kokouksessa päivitetyn asemapiirroksen mukaiseksi.)

Liitteenä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Kokouksessa liitteeksi on lisätty myös hakijan 31.8.2026 toimittama päivitetty asemapiirros.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle rakentaa asuinrakennus, autotalli ja konehalli ehdollisena siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m². Rakennuspaikalla talousrakennusten rakennusoikeus saa ylittää 50 %:a kokonaisrakennusoikeudesta.

Perustelut

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. 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.

Hankkeen kohteena on uusi rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Asuinrakennus ja autotalli on sijoitettu uudelle rakennuspaikalle ja ovat kaavan mukaisia kerrosluvuiltaan ja kokonaiskerrosaloiltaan.

Kiinteistöllä on rakennuspaikan ulkopuolella maa- ja metsätaloustaloutta alueen (M) kaavamerkintä. Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM -alueille sekä sa -merkinnöille. Kone- ja huoltohalli sijoittuu M-alueelle RA-alueen välittömään läheisyyteen ja se palvelee metsätalouden liiketoimintaa. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa tältä osin kaavamerkintää.

Toiminnan kytkeytyminen RA-rakennuspaikkaan alueella arvioidaan alueelle sopivaksi mm. sen vuoksi, että alueen läheisyydessä sijaitsee usea maatilojen talouskeskusten alue (AM tai AM-1), joilla kaavamääräys mahdollistaa suoraan hakemuksen mukaisten toimijoiden yhdistelemisen yhdellä rakennuspaikalla. Koska rantaosayleiskaavan mukaan Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-alueelle, tulkitaan konehallin rakennusoikeuden sisältyvän RA-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää rakennuspaikan kokonaiskerrosalan 104 neliömetrillä. Ylitys on huomattava verrattuna sallittuun enimmäiskerrosalaan (300 m²). Tasavertaisen kohtelun vuoksi yli 100 m² (35 %) ylitys arvioidaan liian suureksi, ja poikkeamisesta muodostuisi mahdollisesti rantaosayleiskaavan ohjausvaikutusta heikentävän ennakkotapaus. Huomioiden hankkeen perustelut ja vaikutukset alueen ja hakijan elinkeinotoimintaan, arvioidaan perustelluksi myöntää vain noin 15 % poikkeamisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Poikkeamisen vaikutusten arvioidaan olevan tällöin kohtuulliset.

Muutoin hankkeessa kaavan yleismääräykset toteutuvat mm. rakennuksien käyttötarkoituksien ja rakennusten sijoittamisen osalta. Myös rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta toteutuu. Hankkeen mukaisen uuden rakennuspaikan rakentamisessa voidaan toteuttaa kulku jo olemassa olevan liittymän kautta.

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

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittään 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, jonka aikana on haettava rakentamislupa.

Päätös annetaan kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

Hakija on täydentänyt lupahakemustaan 31.8.2026 päivitettyllä asemapiirroksella ennen ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokousta. Kokouksessa on keskusteltu lupahakemuksen muutoksista. Päivitetty asemapiirros liitteenä. Esitetyt muutokset arvioitiin laajuudeltaan sellaisiksi, etteivät ne vaadi erillistä naapureiden kuulemista. (kokouksessa tehty lisäys)

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle siten, että:

- Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 360 m².

- Rakennusten kerrosalat saavat poiketa asemapiirroksessa esitetystä, kunhan niiden yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus ei ylitä 360 kerrosneliömetriä.
- Rakennuspaikalla talousrakennusten rakennusoikeus saa ylittää 50 %:a kokonaisrakennusoikeudesta.
- Talousrakennuksia ja katosrakenteita saa toteuttaa päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikan ulkopuoliselle M-alueelle, rakennuspaikan oheen. Rakentamislupaa hakiessa rakennusten sijainti saa vähäisesti poiketa asemapiirroksen mukaisista sijainneista.
- Rakennuspaikalle saa toteuttaa vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valtuuttaa rakennustarkastajat arvioimaan poikkeamisluvan ehtojen täyttymistä rakentamislupavaiheessa.

Perustelut

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. 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.

Hankkeen kohteena on uusi rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Asuinrakennus ja autotalli on sijoitettu uudelle rakennuspaikalle ja ovat kaavan mukaisia kerrosluvuiltaan ja kokonaiskerrosaloiltaan.

Kiinteistöllä on rakennuspaikan ulkopuolella maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) kaavamerkintä. Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM -alueille sekä sa -merkinnöille. Kone- ja huoltohalli sijoittuu M-alueelle RA-alueen välittömään läheisyyteen ja se palvelee metsätalouden liiketoimintaa. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa tältä osin kaavamerkintää.

Toiminnan kytkeytyminen RA-rakennuspaikkaan alueella arvioidaan alueelle sopivaksi mm. sen vuoksi, että alueen läheisyydessä sijaitsee usea maatilojen talouskeskusten alue (AM tai AM-1), joilla kaavamääräys mahdollistaa suoraan hakemuksen mukaisten toimijoiden yhdistelemisen yhdellä rakennuspaikalla. Koska rantaosayleiskaavan mukaan Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-alueelle, tulkitaan konehallin rakennusoikeuden sisältyvän RA-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennusten yhteenlasketun kerrosala ylittää rakennuspaikan kokonaiskerrosalan 60 kerrosneliömetrillä. Ylitys on huomattava verrattuna sallittuun enimmäiskerrosalaan (300 k-m²). Huomioiden hankkeen perustelut, vaikutukset alueen ja hakijan elinkeinotoimintaan, arvioidaan

perustelluksi myöntää noin 20 % poikkeamisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta (60 kerrosneliömetriä). Rakennusoikeuden ylityksen vaikutusten arvioinnissa on huomioitu myös päivitetty asemapiirros, jonka mukaan konehalli/elinkeinotoimintaan tarkoitettu talousrakennus sijoittuisi osin rakennuspaikan alueelle lähemmäksi rakennuspaikkaa. Sijoittelun arvioidaan vähentävän rakennusoikeuden ylityksestä aiheutuvia vaikutuksia lähiympäristöön. Poikkeamisen vaikutusten arvioidaan olevan tällöin kohtuulliset.

Muutoin hankkeessa kaavan yleismääräykset toteutuvat mm. rakennuksien käyttötarkoituksien ja rakennusten sijoittamisen osalta. Myös rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta toteutuu. Hankkeen mukaisen uuden rakennuspaikan rakentamisessa voidaan toteuttaa kulku jo olemassa olevan liittymän kautta.

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

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle 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, jonka aikana on haettava rakentamislupa.

Päätös annetaan kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -