

|                          |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sähköinen asiointitunnus | LP-562-2025-00275                                                                                                                                                                                                                         |
| ASIA                     | Poikkeamispäätös                                                                                                                                                                                                                          |
| RAKENNUSPAIKKA           | 562-448-0003-0093                                                                                                                                                                                                                         |
| Kiinteistön nimi         | Levannenä 90                                                                                                                                                                                                                              |
| Asemakaava               | m.a. Rantakallio<br>Oikeusvaikutteinen yleiskaava 1620§31                                                                                                                                                                                 |
| TOIMENPIDE               | Lomarakennus, poikkeaminen rakennusalueen rajasta ja rantaetäisyydestä                                                                                                                                                                    |
| Poikkeaminen             | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 9 mukaisesti.                                                                                                                                                                     |
| Kuuleminen               | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 9 mukaisesti.                                                                                                                                                                     |
| Paloluokka               | P3                                                                                                                                                                                                                                        |
| PÄÄTÖS                   | Hyväksytty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 9 mukaisesti                                                                                                                                                           |
| Sovelletut oikeusohjeet  | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 9 mukaisesti                                                                                                                                                                      |
| Päätöksen perustelut     | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 9 mukaisesti.                                                                                                                                                                     |
| Muut lupamääräykset      | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 9 mukaisesti.                                                                                                                                                                     |
| Päätöksen antaminen      | Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 23.09.2025.<br>Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 30.09.2025.<br>Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 30.10.2025.<br>Muutoksenhakuohjaus liitteenä. |
| Luvan voimassaolo        | Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Tänä aikana tulee hakea hankkeen edellyttämä lupa.                                                                                                         |
| Lupamaksu                | Päätöksestä peritään Oriveden kaupungin rakennusvalvonnan maksutaksan mukainen maksu.                                                                                                                                                     |
| Allekirjoittaja          | Soile Kontu<br>Toimistosihtööri                                                                                                                                                                                                           |

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusviranomainen  
Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:  
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot:  
Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna  
Puhelinvaihe puhelin: 029 56 42200  
Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210  
Sähköposti: [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)  
Faksi: 029 56 42269  
Aukioloaika: maanantai - perjantai kello 8.00 - 16.15.

### Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

### Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei

kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle myös henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta osoitteesta

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeuden>

[kayntimaksuthallinto-oikeudessa.html](#)

**Poikkeamispäätös tilalle 562-448-3-93**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025 § 9  
513/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

**Poikkeamishakemus**

**Rakennuspaikka:** Rakennuspaikka koostuu tilan RANTAKALLIO (562-448-3-93) määräalasta. Tilan kokonaispinta-ala on 33 980 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 5 000 m<sup>2</sup>.

**Rakennushanke:** Uudisrakennushanke, jossa rakennetaan toisiinsa kytketysti vapaa-ajan asunto, vierastupa, saunarakennus sekä erillinen autokatos (yhteensä 182 k-m<sup>2</sup> + 49 m<sup>2</sup>).

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot:**

*"Kyseessä on uudisrakennushanke vapaa-ajan asunnolle, joka sijaitsee Längelmäveden rannalla."*

*"Asemapiirroksessa on esitetty rakennusten sijoitus tontilla, rakennusalueen raja, lämpökaivon ja jätevesijärjestelmän (umpisäiliö) sijaintiarviot."*

*Rakennukset sijoittuvat rakennusalueelle ja säilyttävät asianmukaiset etäisyydet rantaviivasta ja muista rajoista. Tontille suunniteltu jätevesijärjestelmä on varustettu umpisäiliöllä. Maalämpö toimii rakennusten lämmönlähteenä."*

*"Rakennukset on suunniteltu ympäristöön sopiviksi, ja niiden sijoittelu ottaa huomioon tontin maastonmuodot sekä näkymät järvelle."*

*"Rakennuksen suunniteltu sijainti on 27 metrin etäisyydellä rantaviivasta (sallittu vähimmäisetäisyys 30 m) ja rakennus ylittää rakennusalueen rajan 1,5 metrillä."*

*"Rakennuspaikka on valittu tontin korkealle ja kantavalle kohdalle, joka on rakennusteknisesti sekä maisemallisesti luontevampi sijainti, kuin 3 metriä taaempaan oleva vaihtoehto. Kyseinen rakennuspaikka vähentäisi merkittävästi maanrakennustöiden määrää ja helpottaisi perustusratkaisua. Poiketulla rakennuspaikalla vältettäisiin luonnonkallion mahdolliset räjäytystyöt sekä puuston laajempi harventaminen. Rakennuksen siirtäminen taaemmas muuttaisi alkuperäisen suunnitteluratkaisun, jossa näkymät avautuvat Längelmävedelle, ja jossa sisä- ja ulkotilat liittyvät luontevasti toisiinsa suurten lasipintojen kautta. Hakemamme poikkeus on lievä ja sen vaikutukset naapureihin, kaavan toteutumiseen ja luontoarvojen toteutumiseen ovat vähäiset. Lievällä poikkeamalla tavoitellaan luonnollisemman rakennuspaikan hyötyjä."*

*Rakennuksen sijoittuminen maastoon on suunniteltu hillitysti ja ympäröivään luontoon sopeutuvilla luonnonväreillä sekä materiaaleilla."*

*Vaikka rakennus poikkeaa arkkitehtuuriltaan tavanomaisista ratkaisuksista, se istuu maisemaan harmonisesti ja luontevasti mittasuhteiltaan.”*

**Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:**

Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavasta (25.1.2023). Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavan mukaisista vähimmäisetäisyyksistä keskiveden mukaiseen rantaviivaan sekä kaavan mukaisen rakennuspaikan rajoista.

**Naapurien kuuleminen:**

Rakennuspaikan muodostava määräala sijoittuu pääosin hakijan omistuksessa olevalle maa-alueelle. Hakija on kuullut viereisen tilan omistajan. Naapurikiinteistön omistajalla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen mukaisesta hankkeesta.

Oriveden rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnon Oriveden maankäyttöpalveluilta osana hankkeen lupakäsittelyä. Lausunnossa pyydetään ottamaan kantaan hakemuksen mukaisen hankkeen sijoittamisen edellytyksiin ja poikkeamisiin Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta. Maankäyttöpalveluiden kavasuunnittelijan (nykyinen vt. maankäyttöpäällikkö) Dennis Somelarin lausunto on esityslistan liitteenä.

Lausunnossa käsitellään hankkeen sijoittumisen edellytyksiä maakunta- ja yleiskaavojen merkintöjen sekä Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lausunnon sisältöä on avattu myöhemmin tekstissä. Lausuntoa on myös hyödynnetty tämän esityslistan tekstin laadinnassa.

Hakija on toimittanut vastineita ja perusteluja rakennusten sijoittamiselle asemapiirroksen mukaiselle sijainnille. Hakija perustelee sijaintia mm. pihan muiden asumista tukevien toimintojen sijoittumisella, rakennuksen maisemallisten vaikutusten vähentämisellä sijoittamalla se tontin matalammalle osuudelle, rakennuksen teknisen toteutuksen vaikeutumisella, rakennuspaikan luontoarvojen säilymisellä sekä maaperän kantavuudella.

Maankäyttöpalveluiden lausunto ja hakijan vastineet/perustelut ovat liittyneet rakentamislupahakemuksen käsittelyyn, jonka käsittelyssä rakennusvalvonta on arvioinut mm. haettujen poikkeamisten myöntämistä rakennusvalvontaviranomaisten toimesta vähäisenä poikkeamisena. Osa hakijan lähettämistä vastineista/poikkeamisen perusteluista ovat olleet perusteluita poikkeamisten käsittelylle vähäisinä poikkeamisina.

Rakennusvalvonta on kuitenkin arvioinut, että maankäyttöpalveluiden lausunnossa ilmenneiden seikkojen vuoksi poikkeamisia ei ole voitu myöntää vähäisinä. Ratkaisua perustellaan mm. siten, että rakennushankkeen loma-asunto, sauna ja makuuaitta on suunniteltu niin, että ne muodostavat arkkitehtoniselta massaltaan selvän yhtenäisen kokonaisuuden. Rakentamisluvan liitteinä olevista julkisivukuvista selviää, että massojen yhtenäisyyttä on korostettu materiaalivalinnoin, katoksin, terassilla ja kattolinjojen yhtenäisyydellä.

Rakennusmassojen yhtenäisyys lisää rakennuksen maisemallista vaikutusta mm. vesistön suuntaan. Loma-asunnon, saunan ja makuuaitan muodostaman kokonaisuuden pohjapinta-ala on yli 200 m<sup>2</sup>. Tältä osin

arvioidaan hakemuksen mukaisen hankkeen maisemalliset vaikutukset tavanomaista suuremmiksi verrattuna laajuudeltaan samankokoisen (141 k-m<sup>2</sup>) loma-asunnon sijoittamiseen erillisine sivurakennuksineen 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Muun muassa maisemallisten vaikutusten ja ennen lupahakemuksen jättämistä tehdyn, ranta-alueen ruoppaus ja täyttötöillä tehdyn rantaviivan siirtämisen johdosta poikkeamisia ei ole käsitelty rakennustarkastajien toimesta vähäisinä, vaan asia on siirretty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi.

**Lähtökohdat:**

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden rannalla, Rantalahdessa. Rakennuspaikalle kuljetaan Levannenän tiehen liittyvän tien kautta.

Kaavallinen tilanne (Tarkemmat tiedot ja selvitys rakennuspaikan kaavatilanteesta on selostettu esityslistan liiteenä olevassa maankäyttöpalveluiden lausunnossa).

**Pirkanmaan maakuntakaava 2040:**

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkityllä maaseutualueella (M). Kaavamerkinnän mukaan sillä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan kuitenkin osoittaa myös muuta paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Lupahakemuksen mukainen hanke soveltuu maaseutualueelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta 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.

**Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaava (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). Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

Hakemuksen mukainen loma-asunto on asemapiirroksen mukaan sijoitettu alueelle niin, että se ylittää rantaosayleiskaavan mukaisen RA-

rakennuspaikan rajan. Osa rakennuksesta on sijoitettu tällöin rantaosayleiskaavan mukaiselle M-alueelle. Rakennus ylittää rakennuspaikan rajan asemapiirroksen mukaan noin 1,6 metriä, jonka lisäksi kulku rakennuksen terassille tulee tapahtumaan rakennuspaikan rajojen ulkopuolisen alueen kautta.

Rantaosayleiskaava on laadittu mittakaavassa 1:10 000 ja rakennuspaikkojen rajoissa on tällöin vähissä määrin esitystekniikasta johtuvaa tulkinnanvaraisuutta. Rakennuksen sijoittaminen asemapiirroksen mukaisesti nähdään tältä osin mahdolliseksi, edellyttäen, ettei rakennuspaikan pihapiirin toimintoja muuten sijoiteta rakennuspaikan ulkopuolelle M-alueelle.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueen rakennuspaikalle saa mm. sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen, jonka kerrosaluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusoikeus lupahakemuksen mukaisella rakennuspaikalla on yleismääräysten mukaisesti 300 k-m<sup>2</sup>.

Lupahakemuksen liitteeksi toimitetun rakennusoikeuslaskelman mukaan hankkeen laajuus on ilmoitettu olevan yhteensä 182 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta jää käyttämättä tällöin 118 k-m<sup>2</sup>.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueilla rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m. Lupahakemuksen mukainen katoksilla kytketyt rakennukset sijoittuvat asemapiirroksen perusteella lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisen suuruus kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä on tällöin noin 10 %.

Luvan käsittelyyn liittyvien viestien välityksellä tapahtuvan keskustelun perusteella rakennuspaikan rannassa on tehty ruoppaustöitä vuoden 2024 lopussa, jolloin rantaviiva on hankkeen suunnittelijoiden mukaan siirtynyt. Tilaan kuuluvaa matalaa rannan osaa on maansiirtotyönä siirretty ja sen jälkeen osittain täytetty hiekalla. Keskiveden korkeuden mukaisen rantaviivan ja rakennettavan rakennusten välissä on maisemallisesti siten suojapuustotonta ja kasvillisuudesta vapaa hiekkasuus.

Rantaviiva tulkitaan sijainnin nykytilanteen mukaiseksi, sillä rakentamislupa on tullut vireille vasta ruoppaustöiden suorittamisen jälkeen eikä kyseiset työt ole sisältyneet lupahakemukseen. Lisäksi luvan käsittelijöillä ei ole mahdollisuuksia luotettavasti todeta ennen ruoppaustöitä tehtävän rantaviivan sijaintia jälkikäteen, eikä varmuutta ajetun hiekan pysyvyydestä ole, mikä tukee sitä, että rantaviiva tulkitaan nykytilanteen mukaiseksi.

Rantaviivan vähimmäisetäisyyksistä poikkeamista on arvioitu maastokäynnillä lupakohteeseen. Maastokäyntiin osallistuivat kaavasuunnittelija (nykyinen vt. maankäyttöpäällikkö) Dennis Somelar, Oriveden kaupungin entinen maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja ympäristöinsinööri Milla Nevalainen.

Maastokäynnillä arvioitiin rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta sekä rakennushankkeen mahdollisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia. Maastokäynnillä todettiin, ettei rakennuksen sijoittamiselle alle 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ole vahvoja maankäytöllisiä perusteita. Tontilla on suhteellisen vähän korkeuseroja, jotka eivät vaikeuta rakennusten sijoittelua rakennuspaikalle. Rakennusten sijoittaminen kaavan mukaisesti 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta arvioidaan mahdolliseksi, mikäli se on suunnittelun lähtökohtana.

Rakennuksen asemapiirroksen mukaisessa sijainnissa rakennuksen pohjoispäädyn alapohjan taso asettuu osittain maanpintaan verrattuna tavanomaista korkeammalle. Rakennuksen maisemallista vaikutusta on pyritty vähentämään tältä osin asianmukaisin pilariperustuksin.

Hakija on perustellut hakemuksen mukaisia poikkeamisia vastineissaan/rakennusvalvonnalle lähetetyissä viesteissään seuraavasti:

#### **Maaston ja maaperän tekniset olosuhteet**

Hakijan ja hakijan asiantuntijan mukaan nykyinen suunniteltu paikka sijaitsee tasaisella ja kantavalla kallioalustalla, mikä mahdollistaa turvallisen ja kustannustehokkaan rakentamisen. Rakennuksen sijoittaminen taaemmaksi johtaisi rakennuksen osittaisen rakentamisen epäsuotuisalle maaperälle. Lupahakemuksen mukainen sijainti mahdollistaa luontevan viemäröinnin ja umpikaivojen sijoittamisen maaston mukaisesti rakennuspaikalle.

#### **Tontin käytettävyys ja liikenteelliset ratkaisut**

Hakijan mukaan rakennuksen sijoittaminen taaemmaksi heikentäisi tontin käytettävyttä, erityisesti autopaikkojen sijoittamista ja ajoneuvojen kulkureittejä. Rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rantaa rauhoittaa järvimaisemaa, kun parkkipaikka ja ajoneuvot sijoittuvat rakennuksen taakse, eivätkä täten näy vesistön suuntaan.

Rakennus sijoittuu rakennuspaikan matalampaan kohtaan, mikä vähentää sen näkyvyyttä vesistön suuntaan. Rakennuksen sijoittaminen lupahakemuksen mukaisesti vähentää alueella maanmuokkauksen tarvetta ja säästää puustoa.

Poikkeamisluvan käsittelijät arvioivat hakijan ilmoittamien tietojen ja perustelujen olevan riittäviä poikkeamisen myöntämiseksi. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, maankäyttöpalveluiden lausunto rakentamisluvasta sekä ote Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

hallintosäntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle, jossa rakennetaan vapaa-ajan asunto,

vierastupa, saunarakennus ja erillinen autokatos (yhteensä 182 k-m<sup>2</sup> + 49 m<sup>2</sup>).

#### Perustelut

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. Hankkeen poikkeamiset Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavasta eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikan välittömään läheisyyteen. Poikkeamiset ovat riittävästi 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 esittää.

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

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.

#### Asian käsittely

Vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oriveden kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 9

16.09.2025

Jakelu

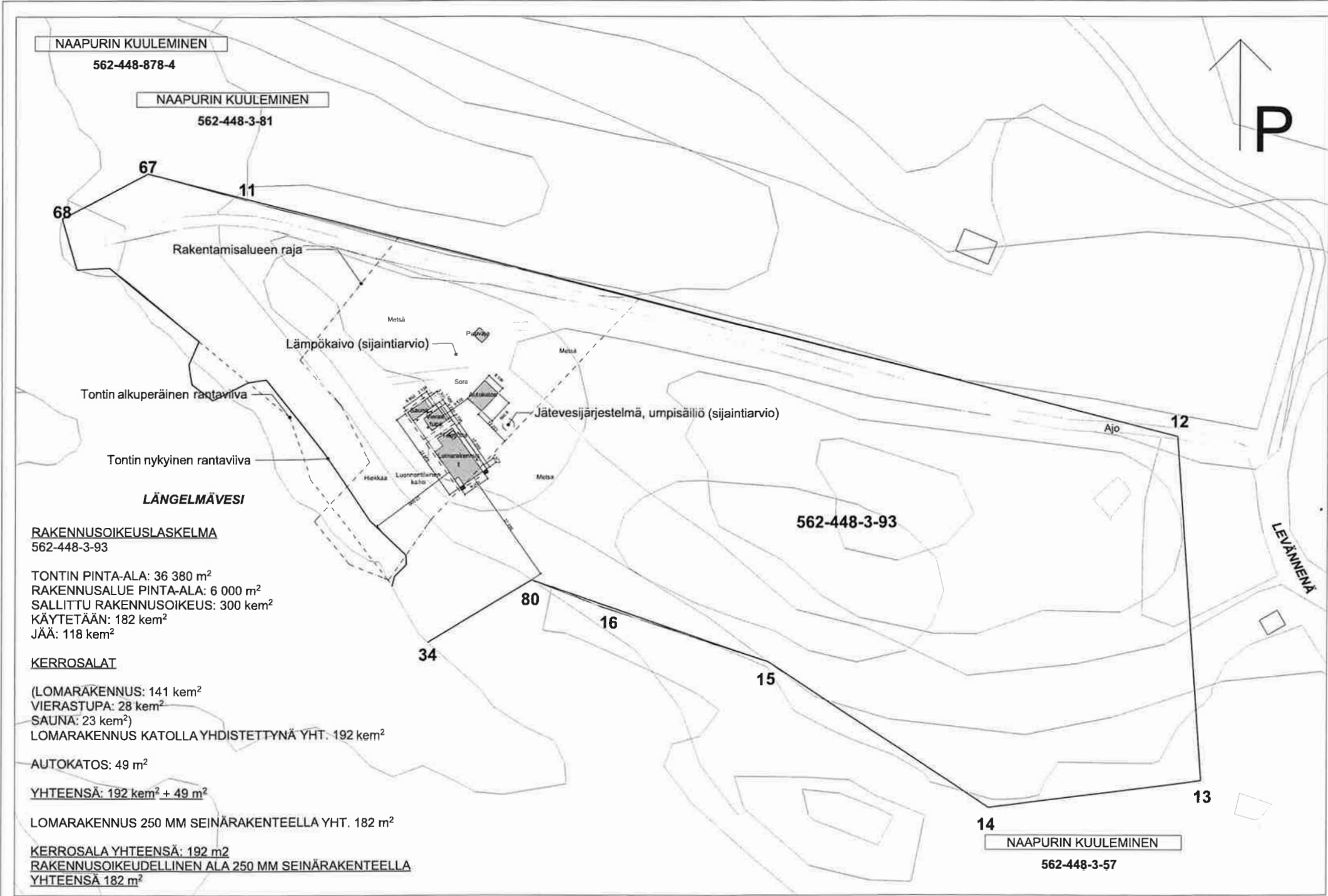
-----  
Hakija  
Pirkanmaan ELY-keskus  
Rakennusvalvonta

Otteen oikeaksi todistaa

23.09.2025

Soile Kontu  
Pöytäkirjanpitäjä





18.6.2025 Korjattu kerrosalalaskelma niin, että sauna ja tupa lasketaan samaan kokonaisuuteen päämökkin kanssa

12.6.2025 Muutettu autokatoksen pinta-ala 49 m<sup>2</sup>

11.6.2025 Poistettu merkintä porakaivosta (liittyy vesiosuuskuntaan), mitta rantaviivasta sekä tarkennettu rakennusoikeuslaskelmaa

23.4.2025 Lisätty rakentamisalueen rajat

|                                                                      |                                        |                             |                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Kaupunginosa/Kylä<br>ERÄJÄRVI                                        | Kortteli/Tila                          | Tontti/Rnro<br>562-448-3-93 | Viranomaisen merkintä |
| Rakennuksen numero/Rakennustunnus                                    |                                        |                             |                       |
| Rakennustoimenpide<br>UUDISRAKENNUS                                  | Piirustustila<br>Pääpiirustus          | 12                          | Juokseva nro          |
| Rakennuskohde<br>RANTAKALLIO                                         | Piirustuksen sisältö<br>Asemapiirustus |                             | Mittakaava<br>1:1000  |
| Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero         | Työnumero                              | Piirustuksen tunnus         | Muutos                |
|                                                                      | 016                                    | 01                          |                       |
| Vastuullinen suunnittelija: nimi, tulkinto, allekirjoitus ja päiväys | Suunnitteluala                         | Tiedosto                    |                       |
|                                                                      | AR                                     |                             |                       |
| Orivedellä 18.6.2025                                                 |                                        |                             |                       |

Lausunto – , 562-448-3-93  
2.7.2025

---

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lausunto:             | Oriveden rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Oriveden maankäyt-<br>töpalveluilta osana (562-448-3-93) rakentamisluvan lu-<br>pakäsittelyä. Lausunnossa pyydetään ottamaan kantaan hakemuksen<br>mukaisen hankkeen sijoittamisen edellytyksiin ja poikkeamisiin Oriveden<br>kaupungin rantaosayleiskaavasta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kohde:                | , 562-448-3-93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hanke:                | Uudisrakennushanke, jossa rakennetaan vaapa-ajan asunto, vierastupa,<br>saunarakennus ja erillinen autokatos (yhteensä 182 k-m <sup>2</sup> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hankkeessa poiketaan: | Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisesta ranta-<br>osayleiskaavasta (25.1.2023). Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaa-<br>van mukaisista vähimmäisetäisyyksistä keskiveden mukaiseen rantavii-<br>vaan sekä kaavan mukaisen rakennuspaikan rajoista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Perustiedot:          | <p>Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden ran-<br/>nalla, Rantalahdessa. Rakennuspaikalle kuljetaan Levannenän tiehen<br/>liittyvän tien kautta. Hakija on kuullut naapurია hankkeesta. Naapurilla<br/>ei ole huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee <i>Pirkanmaan maakun-<br/>takaavassa</i> 2040 merkityllä maaseutualueella (M). Kaavamerkinnän<br/>mukaan sillä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja<br/>metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Alueen suunnit-<br/>telumääräys on seuraava: <i>”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi-<br/>daan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maan-<br/>käyttöä”</i>. Lupahakemuksen mukainen hanke soveltuu maaseutualu-<br/>eelle, joten maakuntakaavalla ei ole vaikutusta hankkeeseen.</p> <p>Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa <i>elonkirjon ja energia</i> (määrätty<br/>voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä<br/>määräyksiä rakentamisluvan mukaiselle alueelle. Vaihemaakuntakaa-<br/>valla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen. Hake-<br/>muksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tai -vaihe-<br/>maakuntakaavan vastainen tai muutoin vaikeuta näiden kaavojen toteu-<br/>tumista.</p> |

*Oriveden strateginen yleiskaava (KV 26.10.2020)* 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.

Rakennuspaikalla tai se välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä.

Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka sisältyy Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (25.1.2023) alueeseen. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi on merkitty Loma-asuntojen alue (RA). Alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen yleiskaavan mukaisille, loma-asuntojen alueiden (RA) mukaisille rakennuspaikoille.

Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m<sup>2</sup> tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on alaltaan yli 4300 m<sup>2</sup>, jolloin kokonaisrakennusoikeus ei määräydy pinta-ala perusteisesti 7 % mukaan, vaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus rajoittuu 300 kerrosneliömetriin. Lupahakemuksen liitteeksi toimitetun rakennusoikeuslaskelman mukaan hankkeen laajuus on ilmoitettu olevan yhteensä 182 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta jää käyttämättä tällöin 118 k-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukainen loma-asunto on asemapiirroksen mukaan sijoitettu alueelle niin, että se ylittää rantaosayleiskaavan mukaisen RA-rakennuspaikan rajan. Osa rakennuksesta on sijoitettu tällöin rantaosayleiskaavan mukaiselle M-alueelle. Rakennus ylittää rakennuspaikan rajan asemapiirroksen mukaan noin 1,6 metriä, jonka lisäksi kulku rakennuksen terassille tulee tapahtumaan rakennuspaikan rajojen ulkopuolisen alueen kautta. Rantaosayleiskaava on laadittu mittakaavassa 1:10 000 ja rakennuspaikkojen rajoissa on tällöin vähissä määrin esitystekniikasta johtuvaa tulkinnanvaraisuutta. Rakennuksen sijoittaminen asemapiirroksen mukaisesti nähdään tältä osin mahdolliseksi, edellyttäen ettei rakennuspaikan pihapiirin toimintoja muuten sijoiteta rakennuspaikan ulkopuolelle. Toimenpiteelle tulee kuitenkin hakea ja saada lupa poiketa kaavan määräyksistä tältä osin.

Oriveden kaupungin Rakennusjärjestyksen (KV 10.6.2019 § 23) pykälän 11 mukaan rakennuksen etäisyys naapurista asemakaava-alueen ulkopuolella tulee olla ainakin yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapurin kirjallista suostumusta.

Hakijalla on hallintaoikeus osaan kiinteistöstä, jolla rakennuspaikka sijaitsee. Hakemuksen liitteistä ei selviä millainen määräala on hallinnanjakosopimuksessa hakijalle määritetty. Rakennuksen sijoittamisessa tulee huomioida myös hallinnanjakosopimuksen muut osapuolet ja tarvittaessa saada heiltä suostumus rakennuksen rakentamiselle rakennusjärjestyksen pykälän 11 mukaisesti.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan RA-alueilla rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

Rakennus sijoittuu asemapiirroksen perusteella lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisen suuruus kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä on tällöin suurimmillaan yli 10 %. Luvan käsittelyyn liittyvien viestien välityksellä tapahtuvan keskustelun perusteella rannassa on tehty ruoppauksia vuoden 2024 loppussa, jolloin rantaviiva on hankkeen suunnittelijoiden mukaan siirtynyt. Lausunnon antaja tulkitsee rantaviivan sijainnin nykytilanteen mukaiseksi, sillä rakentamislupa on tullut vireille vasta ruoppauksien suorittamisen jälkeen eikä kyseiset työt ole sisältyneet lupahakemukseen.

Lisäksi lausujalla ole mahdollisuuksia luotettavasti todeta ennen ruoppaustöitä tehtävän rantaviivan sijaintia jälkikäteen, mikä tukee sitä, että rantaviiva tulkitaan nykytilanteen mukaiseksi.

Rantaviivan vähimmäisetäisyyksistä poikkeamista on arvioitu maastokäynnillä lupakohteeseen. Maastokäyntiin osallistuivat kaavasuunnittelija Dennis Somelar, maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja ympäristöinsinööri Milla Nevalainen. Maastokäynnillä arvioitiin rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta sekä rakennushankkeen mahdollisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia.

Maastokäynnillä todettiin, ettei rakennuksen sijoittamiselle alle 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ole vahvoja maankäytöllisiä perusteita. Tontilla on suhteellisen vähän korkeuseroja, jotka eivät vaikeuta rakennusten sijoittelua rakennuspaikalle. Rakennusten sijoittaminen kaavan mukaisesti 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta arvioidaan mahdolliseksi, mikäli se on suunnittelun lähtökohtana.

Rakennuksen asemapiirroksen mukaisessa sijainnissa rakennuksen alapohjan taso asettuu osittain maanpintaan verrattuna tavanomaista korkeammalle. Rakennuksen maisemallista vaikutusta on pyritty vähentämään tältä osin asianmukaisin pilariperustuksin. Hakijan toimittamissa piirroksissa ei ole merkitty rakennuksen korkeusasemia. Tältä osin lupapiirustuksia tulee täydentää, mm. rakennuksen maisemallisten vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi.

Rakennushankkeen loma-asunto, sauna ja makuuaitta on suunniteltu niin, että ne muodostavat arkkitehtoniselta massaltaan selvän yhtenäisen kokonaisuuden. Massojen yhtenäisyyttä on korostettu materiaalivalinnoin, katoksin, terassilla ja kattolinjojen yhtenäisyydellä. Rakennusmassojen yhtenäisyys lisää rakennuksen maisemallista vaikutusta mm. vesistön suuntaan. Loma-asunnon, saunan ja makuuaitan muodostaman kokonaisuuden pohjapinta-ala on yli 200 m<sup>2</sup>. Tältä osin arvioidaan hakemuksen mukaisen hankkeen maisemalliset vaikutukset tavanomaista suuremmiksi verrattuna laajuudeltaan samankokoisen (141 km<sup>2</sup>) loma-asunnon sijoittamiseen erillisine sivurakennuksineen 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten sijoittamista lähemmäksi kuin 30 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ei suositella eikä ratkaisu ole Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan mukainen. Näiltä osin kaavasta poikkeamiselle tulee hakea ja saada lupa.

Hakija on toimittanut perusteluja rakennusten sijoittamiselle asemapiirroksen mukaiselle sijainnille. Hakija perustelee sijaintia mm. pihan muiden asumista tukevien toimintojen sijoittumisella, Rakennuksen maisemallisten vaikutusten vähentämisellä sijoittamalla se tontin matalammalle osuudelle, rakennuksen teknisen toteutuksen vaikeutumisella, rakennuspaikan luontoarvojen säilymisellä sekä maaperän kantavuudella. Perustelujen riittävyyden arvioinnista vastaa se lupaviranomainen, joka vastaa edellä mainittujen poikkeamisten myöntämisestä.

Rantaosayleiskaavan yleismääräykset määrittävät myös mm. rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden soveltumisesta ympäristöön, rakentamiskorkeuksista ja saunan etäisyyksistä keskiveden mukaiseen rantaviivaan. Yleismääräykset velvoittavat myös mm. säilyttämään tai istuttamaan rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan väliselle alueelle riittävä suojapuusto. Rantaosayleiskaavan yleismääräyksiä tulee noudattaa hankkeessa.

Orivedellä 2.7.2025,

**Dennis Somelar**

**Kaavasuunnittelija**

Maankäyttöpalvelut

040 133 9087

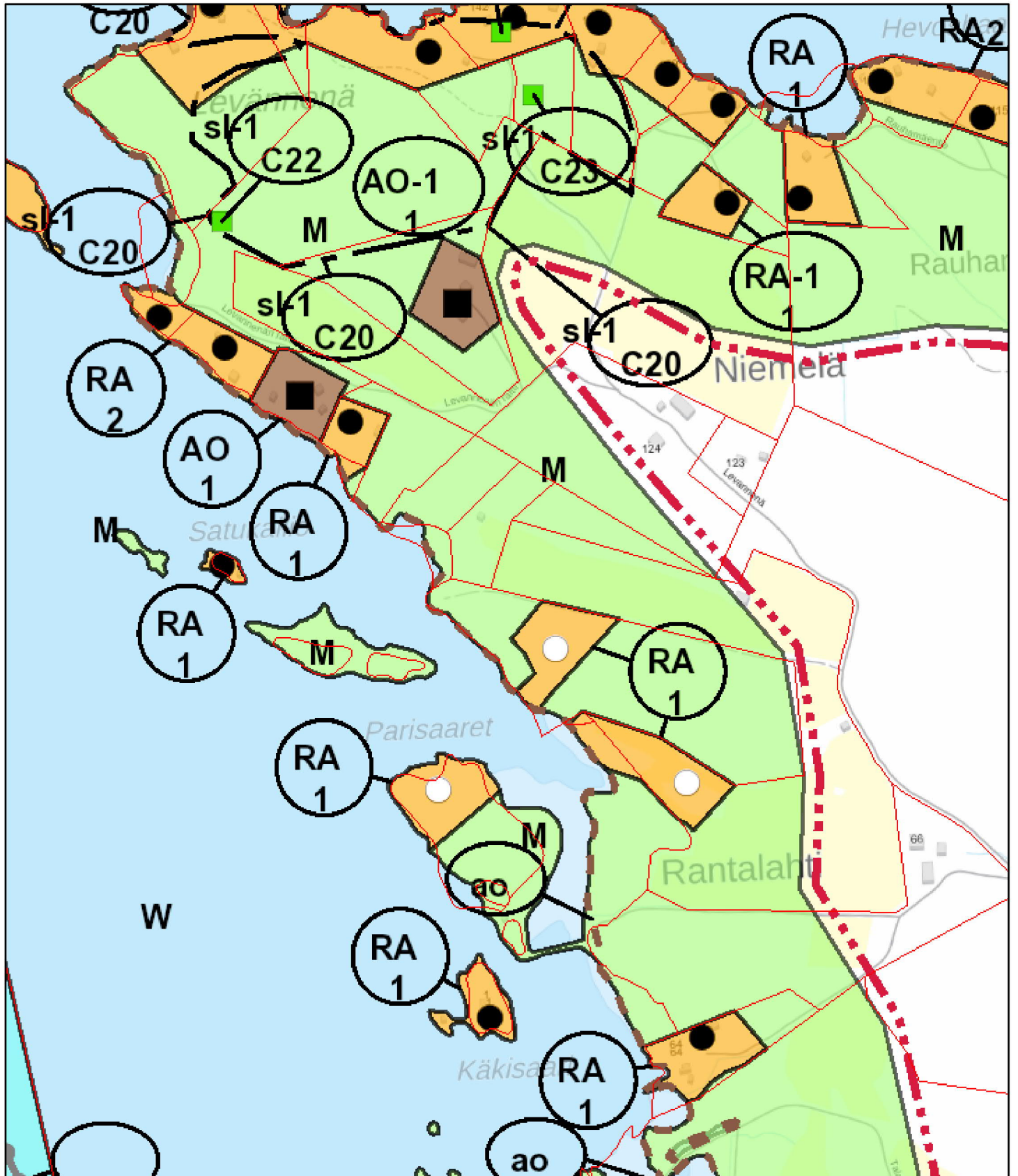
[dennis.somelar@orivesi.fi](mailto:dennis.somelar@orivesi.fi)

Oriveden kaupunki

PL 7 (Keskustie 23)

35301 ORIVESI

# Karttatuloste



11.6.2025 klo 6.49.53

| Kiinteistötunnus | viiva_muu          | viiva_rajaus    | Käyttötarkoituksalueet | tyyppi_MA            |
|------------------|--------------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Muu              | (ei määritetty)    | (ei määritetty) | (ei määritetty)        | tyyppi_MTU           |
| 562-876-12-1     | viiva yleinen      | korttelin_raja  | tyyppi_A               | tyyppi_R             |
| 562-412-876-1    | katkoviiva yleinen | tonnin_raja     | tyyppi_AK              | tyyppi_T             |
| 562-412-11-66    | symbolin viiva     | raja_pistekatto | tyyppi_E1              | tyyppi_V             |
| 562-432-876-6    | tekstin apuviiva   | raja_katkoviiva | tyyppi_E1_pelkistetty  | tyyppi_V_pelkistetty |
| 562-447-1-141    | viiva_symboloitu   | alue_muu        | tyyppi_E2              | tyyppi_W             |
| 562-876-11-2     | (ei määritetty)    | (ei määritetty) | tyyppi_E2_pelkistetty  | tyyppi_Y             |
| 562-476-8-11     | liittymäkielto     | pp-tie-0        | tyyppi_K               | tyyppi_L             |
| 562-1-9901-2     | äänieristys        | pp-tie-45       | tyyppi_L               | tyyppi_L_pelkistetty |
| 562-412-8-76     | puurivi            | pp-tie-90       | tyyppi_LH              | tyyppi_LR            |
| 562-471-876-1    | rakennusalanuoli   | pp-tie-135      | tyyppi_M               |                      |
| kiinteistöraja   | viemärisilteuoli   | istutus         |                        |                      |
| Kiinteistö       |                    |                 |                        |                      |

