

Sähköinen asiointitunnus	LP-562-2025-00249
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	562-446-0001-0027
Kiinteistön nimi	Selkäsaari 98
Pinta-ala	Koljonlahti
Asemakaava	146455 m ²
	Oikeusvaikutteinen yleiskaava 1620§31
TOIMENPIDE	Rantaosayleiskaavan AO-1 rakennuspaikkaan kuuluvan erillisen rantasaunan rakennuspaikan siirtäminen
Poikkeaminen	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 11 mukaisesti.
Kuuleminen	Hankkeesta on rakentamislain 64 §:n mukaisesti ilmoitettu naapureille
PÄÄTÖS	Hyväksytty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 11 mukaisesti
Sovelletut oikeusohjeet	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 11 mukaisesti
Päätöksen perustelut	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 11 mukaisesti.
Muut lupamääräykset	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 11 mukaisesti.
Päätöksen antaminen	Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 23.09.2025. Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 30.09.2025. Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 30.10.2025. 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 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
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 lähtin 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 562-446-1-27

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025 § 11
515/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka koostuu tilan KOLJONLAHTI (562-446-1-27) määräalasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 14,646 ha. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 600 m².

Rakennushanke:

Rantasaunan (33 m²) rakentaminen.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan (25.1.2023) merkinnän mukaisesta saunan rakennuspaikan sijainnista.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Toivoisimme kiinteistöllemme merkityn Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan mukaisen rantasaunan rakennuspaikan siirtoa. Suunniteltu rakennuspaikka olisi n. 180 metrin päässä kaavan mukaisesta rakennuspaikasta. Hankkeessa noudatetaan muuten kaavamääräyksiä ja sen mukaisia etäisyyksiä keskiveden mukaiseen rantaviivaan."

"Nykyinen kaavan mukainen rakennuspaikka sijaitsee lahden poukamassa, jossa ranta on erittäin matala, ruovikkoinen ja kaislikkoinen. Poukamassa pesii vuosittain vesilintuja ja kahlaajia, ja siellä on keväisin myös sammakoiden kutualue. Saunan rakentaminen tähän paikkaan edellyttäisi laajamittaista ruoppaamista ja merkittäviä muutoksia maisemaan. Lisäksi kiinteistön edellinen omistaja on kaatanut lähes kaikki rannan puut, joten puista ei ole maisemallista suojaa rantaan eikä naapuriin."

Ehdottamamme uusi rakennuspaikka sijaitsee niemen kärjessä, jossa on ollut aiemmin kiinteistön venetalas. Tällä kohdalla ranta on luonnostaan syvempi, eikä ruoppaustarvetta ole. Niemenkärki on myös muuta maastoa korkeammalla ja siellä on myös puustoa, joka antaa maisemallista suojaa rantaan sekä naapuriin. Lisäksi uusi rakennuspaikka sijaitsee lähellä tietä ja mahdollistaa näin helpomman ja ympäristöä vähemmän kuormittavan rakentamisen. Ehdottamamme rakennuspaikan siirto edistäisi luonnonarvojen säilymistä, vähentäisi rakentamisen ja ruoppaamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta sekä parantaisi rakennuksen sulautumista maisemaan."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajat. Naapurimaanomistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaisesta hankkeesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden, Vitastenlahden pohjoisrannalla. Rakennuspaikka kuuluu Saarelan alueeseen ja sille on kulku Selkäsaarentien kautta.

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

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

Oriveden strateginen yleiskaava (25.1.2023) 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) kiinteistölle KOLJONLAHTI (562-446-1-27) on merkitty *ERILLISPIENTALOJEN ALUE (AO-1), MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M) ja AM-1, AO-1 tai RA-1 rakennuspaikkaan kuuluvan saunan rakennusala / erillisen saunan rakennuspaikka (sa).*

AO-1 -merkinnän alaiset alueet on tarkoitettu vakituiseen asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa ei-omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä (tässä tapauksessa 1). Kiinteistön AO-1 rakennuspaikka on muodostunut jo ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa.

M-merkinnän alaiset alueet on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevat kiinteistön 562-446-1-27 osat kuuluvat ranta-alueeseen. Rantaosayleiskaavassa määrätään MRL:n 43 §:n 2 mom:n perusteella, että M- alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM -alueille sekä sa -merkinnöille.

sa-merkintä osoittaa likimäärin alueen osan, johon voidaan rakentaa mm. yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m.

Hakemuksen asemapiirroksen mukainen rantasaunan rakennuspaikka sijaitsee noin 180 m etäisyydellä rantaosayleiskaavan mukaisesta sa-merkinnän osoittamasta sijainnista. Asemapiirroksen mukainen saunan rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella M-alueella.

Rantasaunan merkitseminen kiinteistölle KOLJONLAHTI (562-446-1-27) perustuu rantaosayleiskaavan emätilaselvitykseen ja -mitoitukseen. Saunan rakennuspaikka (sa) on kiinteistökohtainen. Rantasaunan rakennuspaikkaa on hakemuksen mukaisesti tarkoitus siirtää saman kiinteistön sisällä, Vitastenlahden pohjoisrannalle. Hakemuksen mukainen toimenpide ei muuta sa-merkinnän mukaisia, saunan rakennuspaikkojen kokonaismäärää kiinteistöllä.

sa-Rakennuspaikkojen sijoittamista ei ole perusteltu merkintäkohtaisesti rantaosayleiskaavan kaavaselostuksessa. sa-rakennuspaikkojen osoittaminen on todennäköisesti perustunut karttapohjaiseen alueen tarkasteluun. Kaavaselostuksen perusteella, saunan rakennuspaikan siirto kiinteistön sisällä ei vaikutta rantaosayleiskaavan sellaisiin tavoitteisiin (kuten emätilamitoitukseen), jotka olisivat esteenä hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi.

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ovat suorittaneet maastokäynnin asemapiirroksen mukaisella rakennuspaikalla. Maastokäynnin tarkoituksena oli mm. arvioida hakijan perusteluja rakennuspaikan siirtämiseksi sekä arvioida sen soveltuvuutta saunan rakennuspaikaksi. Rantaosayleiskaava sa-merkinnän mukainen saunan rakennuspaikka todettiin rannaltaan matalaksi, ruovikkoiseksi ja kaislikkoiseksi. sa-merkinnän mukaisella rakennuspaikalla oli niukasti puustoa, joten saunan toteutuessa kyseiseen sijaintiin olisi hankkeella huomattavia maisemallisia vaikutuksia. Lupahakemuksessa esitetty sijainti arvioitiin sopivaksi saunan rakennuspaikaksi mm. sen vuoksi, että rakennuspaikan puusto vähentää näköyhteyksien muodostumista saunarakennukselle alueen muilta kiinteistöiltä.

Poikkeamisluvan käsittelijät arvioivat maastokäynnin ja muun aineiston nojalla hakijan perustelut poikkeamiseksi rantaosayleiskaavan määräyksistä hyväksi. Hakemuksen mukaisessa hankkeessa noudatetaan rantaosayleiskaavan määräyksiä, lukuun ottamatta haettuja poikkeamia.

Alueella ei sijaitse luonnonmuistomerkkejä, luonnonsuojelualueita, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä, muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote rantaosayleiskaavasta

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen saunan rakennuspaikan ja rantaosayleiskaavan mukaisen rantasaunan toteuttamiseksi.

Perustelut

Kyseessä on hanke, jossa kiinteistölle osoitetun saunan rakennuspaikka toteutetaan rantaosayleiskaavasta eroavaan sijaintiin, kuitenkin saman kiinteistön alueelle. Rantasaunan rakennuspaikka on osoitettu kiinteistölle ran-

taosayleiskaavan emätilaselvityksen ja -mitoituksen perusteella. Hakemuksen mukainen hanke ei lisää kiinteistölle osoitettujen saunan rakennuspaikkojen kokonaismäärää. Saunan rakennuspaikan siirto kiinteistön sisällä ei vaikuta rantaosayleiskaavan sellaisiin tavoitteisiin, jotka olisivat esteenä hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi.

Rakennushanke noudattaa muutoin rantaosayleiskaavan määräyksiä. 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 rakentamislupaa. Mikäli kohde ei vaadi rakentamislupaa, tulee rakennustyöt aloittaa päätöksen voimassaoloaikana. Ympäristönäkökohtien osalta rantasaunan jätevesijärjestelmän rakentamiseen tulee hakea rakentamislupa, (rakentamislaki 42 §, 2 mom.).

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 § 11

16.09.2025

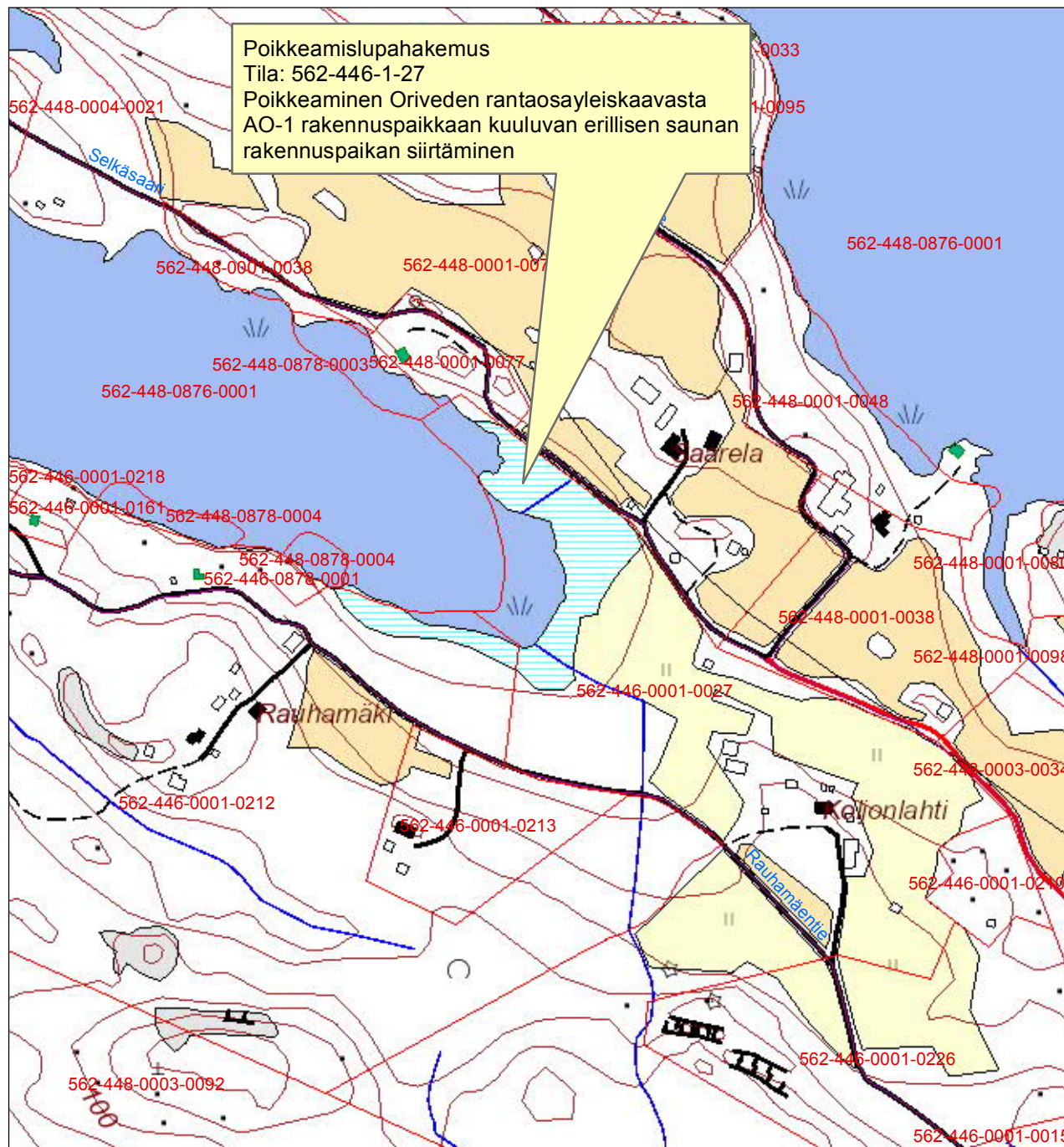
Jakelu

Hakija
Pirkanmaan ELY-keskus
Rakennusvalvonta

Otteen oikeaksi todistaa

23.09.2025

Soile Kontu
Pöytäkirjanpitäjä



1:5 000

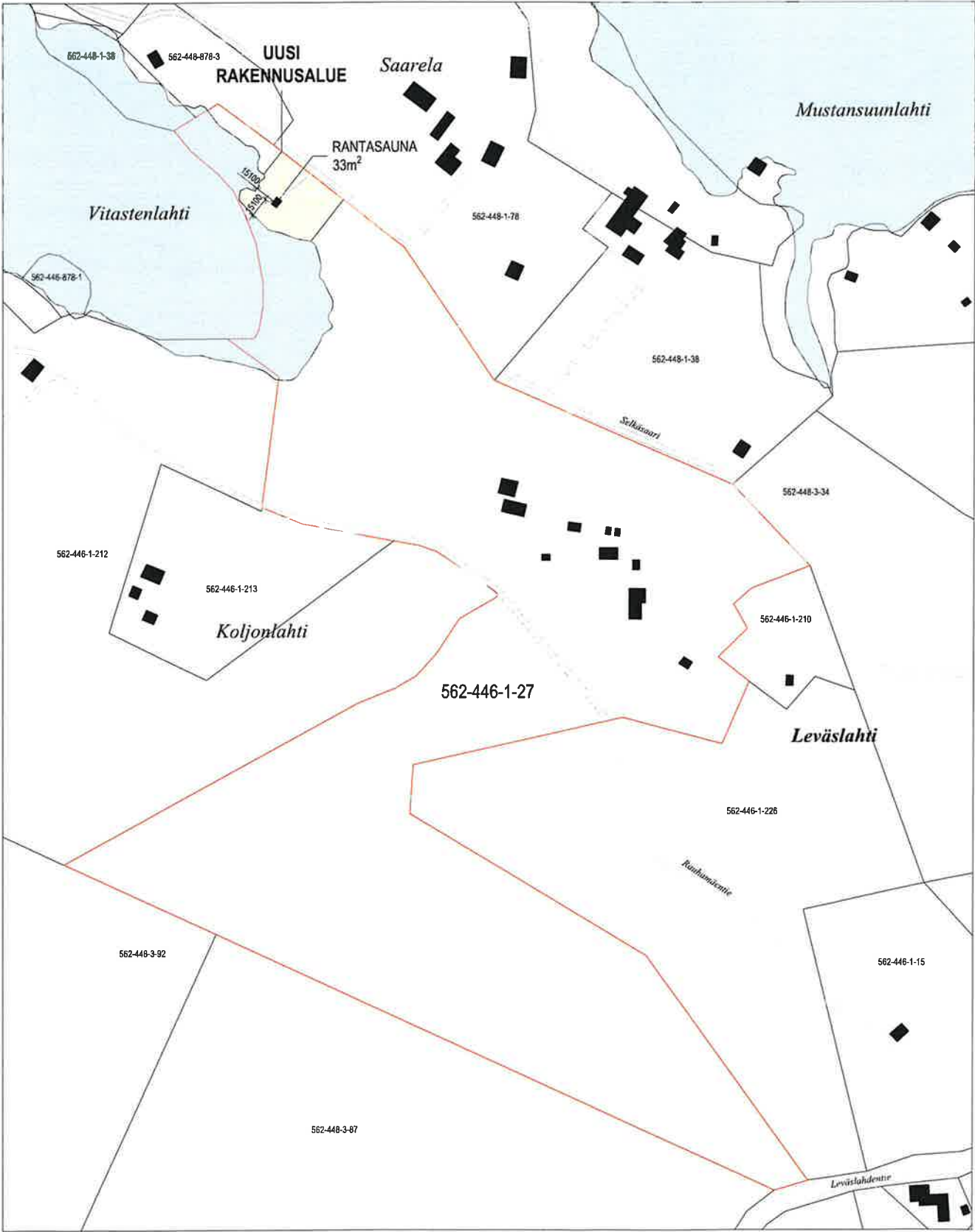
0 125 250 Metriä



3

Oriveden kaupunki rakennusvalvonta
Maastotietokanta MML 2017

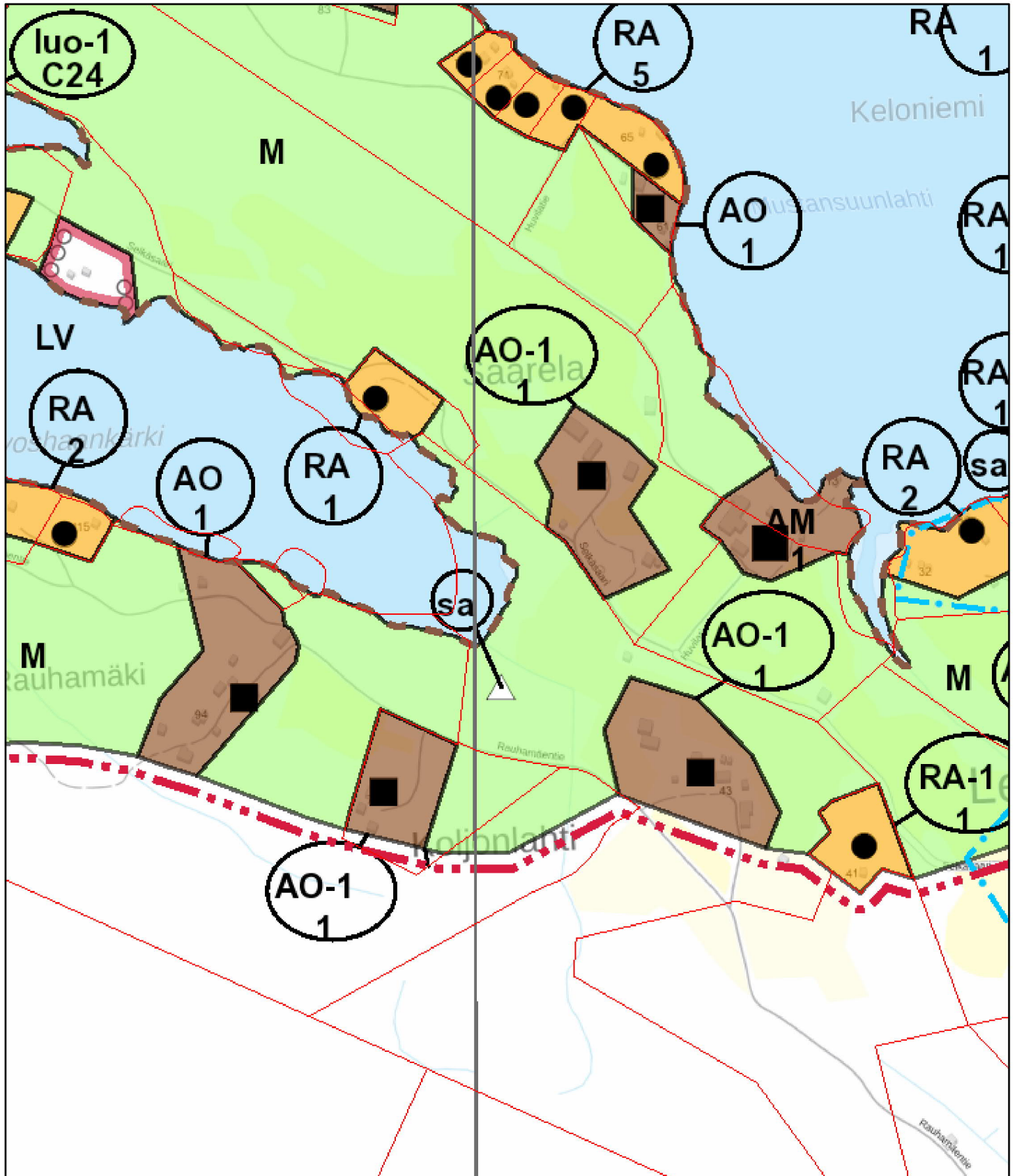
1:50 000



Asemapiirros,
1:2000

YHDYSKUNTA	KUNTA / KESKIKUNTA	LUKUTYYPPI	YHTEYSHAKEMUS / HAKEMUSALUE
562	446-1	27	
RAKENTAMISALUE		PIKUSTUOLU	ALUEKUNTA
Uudisrakennus		RAKENTAMISALUE	RAKENTAMISALUE
Rantasauna S		Asemapiirros	000000
RAKENTAMISALUE	RAKENTAMISALUE	RAKENTAMISALUE	RAKENTAMISALUE
ARK		002-01	

Karttatuloste



10.9.2025 klo 8.33.30

