

Sähköinen asiointitunnus	LP-562-2026-00111
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	562-404-0001-0089-M0603
Kiinteistön nimi	Hirviniemi 160
Asemakaava	m.a. TANHUANPÄÄ Oikeusvaikutteinen yleiskaava 15620§34
TOIMENPIDE	Poikkeaminen rantaosayleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.
Poikkeaminen	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 34 mukaisesti.
Kuuleminen	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 34 mukaisesti.
PÄÄTÖS	Hyväksytty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 34 mukaisesti.
Sovelletut oikeusohjeet	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 34 mukaisesti.
Päätöksen perustelut	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 34 mukaisesti.
Muut lupamääräykset	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 34 mukaisesti.
Päätöksen antaminen	Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 24.06.2026. Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 01.07.2026. Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 31.07.2026. 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 haetaan muutosta hallintovalituksella.

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.

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan (asiointipalvelu tai sähköposti) katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

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

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Puhelinnumero (asiakaspalvelu): 029 56 42210

Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, 13100 Hämeenlinna

Faksi: 029 56 42269

Aukioloaika: maanantai - perjantai kello 8.00-16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu 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, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä ilmoittaa. 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 sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos 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.

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 562-404-1-89

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

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

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

Rakennushanke: Omakotitalon rakentaminen loma-asuntojen alueelle.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

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

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

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

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

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

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

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Lähtökohdat:

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

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:

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

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa elonkirjo ja energia (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä määräyksiä hakemuksen mukaiselle alueelle. Vaihemaakuntakaavalla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Hakemuksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tai -vaihemaakuntakaavan vastainen tai muutoin vaikeuta näiden kaavojen toteutumista.

Oriveden strateginen yleiskaava (KV 26.10.2020):

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

Oriveden kaupungin oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava (25.1.2023)

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

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

vesihuollon toiminta-alueisiin. Tältä osin rakennuspaikka soveltuu vakituiseen asumiseen.

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

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen § 27 mukaan tietyillä kaavoittamattomilla alueilla (perustuu rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkasteluun) voi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2 000 m²
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaavoittamattomille alueille laadittujen ehtojen täyttymistä voidaan tarkastella myös silloin, kun harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia kaavoitetuilla alueilla. Hakemuksen mukainen hanke täyttää edellä mainitut edellytykset käyttötarkoituksen muuttamiseksi, pois luettuna ehtoa ”asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta”. Tältäkin osin kuitenkin voidaan ehdon arvioida täytyneeksi, sillä hakemuksen mukaan alueelle on tarkoitus rakentaa vakituiseen asumiseen soveltuva uudisrakennus, jonka on lupamenettelyiden mukaan täytettävä vakituiseen asumiseen liittyvät säännökset ja määräykset.

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

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

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

Perustelut

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joka soveltuu vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee jo toteutunutta vakituisen asumisen

rakennuspaikkoja. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen. Hakijan perustelut poikkeamiselle arvioidaan riittäviksi poikkeamisen myöntämiseksi.

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

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda rakentamislain § 57 kaltaisiin vaikutuksiin, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole rakentamislain mukaista estettä.

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

Tämä päätös annetaan kuulutusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvonta

Otteen oikeaksi todistaa

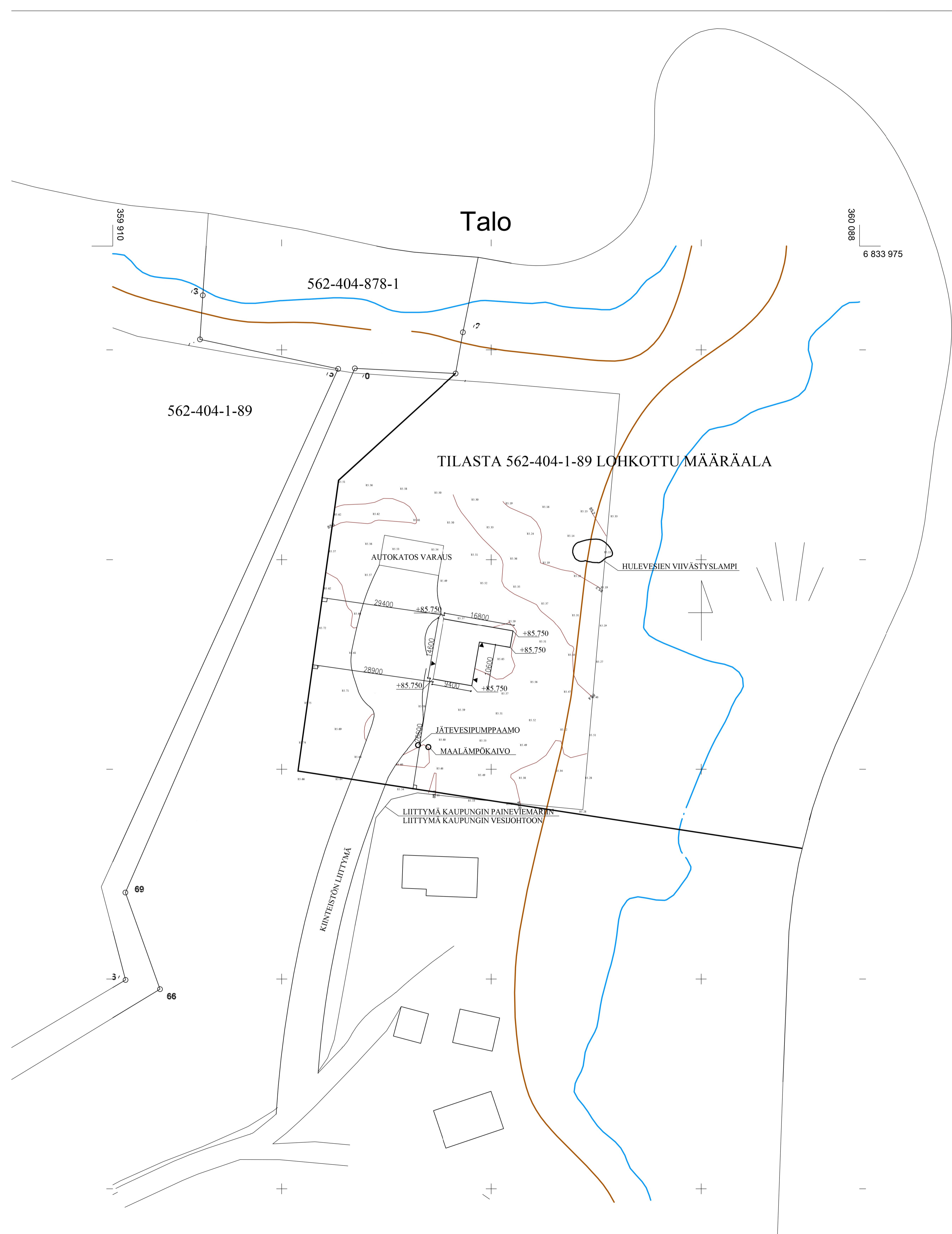
24.06.2026

Soile Kontu
Pöytäkirjanpitäjä



Poikkeaminen,
käyttötarkoituksen muutos
562-404-1-89
Hakija: [REDACTED]





	KERROSALA m2	HUONEIS- ALA m2	TILAVUUS m3	
VANHAT RAKENNUKSET	167	142	392	

K.O.S.A. 562-404	KORTTELI/TILA 1	TONTTI/RNo 89	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
RAKENNUSOMENPIDE UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA Osoite OMAKOTITALO HIRVINIEMI			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASENAPIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:500
	SUUNNALA	TYÖ No	PIR.No	MUUTOS
	ARK		1	
PÄIVÄYS 22.5.2026	YHTENK.			

