

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Sähköinen asiointitunnus | LP-562-2026-00013   |
| ASIA                     | Poikkeamispäätös  |
| RAKENNUSPAIKKA           | 562-410-0001-0031<br>Solttilantie 259   |
| Kiinteistön nimi         | m.a. Vuorenpää  |
| Asemakaava               | Ranta-asemakaava 150620§342   |
| TOIMENPIDE               | Saunarakennus, talousrakennus ja varastokatos   |
| Poikkeaminen             | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 35 mukaisesti.  |
| Kuuleminen               | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 35 mukaisesti.  |
| PÄÄTÖS                   | Hyväksytty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 35 mukaisesti.   |
| Sovelletut oikeusohjeet  | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 35 mukaisesti.  |
| Päätöksen perustelut     | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 35 mukaisesti.  |
| Muut lupamääräykset      | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.6.2026 § 35 mukaisesti.  |
| Päätöksen antaminen      | Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 24.06.2026.<br>Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 01.07.2026.<br>Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 31.07.2026.<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 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](mailto: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](https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeuden_kayntimaksuthallinto-oikeudessa.html)

**Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-31**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.06.2026 § 35  
282/10.03.00.01/2026

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

**Poikkeamishakemus**

**Rakennuspaikka:** Vuorenpää 562-410-1-31, rakennuspaikan pinta-ala noin 7 200 m<sup>2</sup>, kiinteistön kokonaispinta-ala noin 84 550 m<sup>2</sup>.

**Rakennushanke:** Saunarakennuksen (40 k-m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> terassi), talousrakennuksen (70 k-m<sup>2</sup>) ja varastokatoksen rakentaminen (15 m<sup>2</sup>).

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot:**

*"Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1976 rakennettu hirsirakenteinen 82 k-m<sup>2</sup> loma-asunto.*

*Kaavassa mainittu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavaksi 40 k-m<sup>2</sup> saunarakennus, jossa lisäksi 20 k-m<sup>2</sup> katettua terassia, 70 k-m<sup>2</sup> talousrakennus sekä puuliiteri, joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa. Suunnitteilla olevien uudisrakennusten rakennusoikeuteen laskettava kerrosala ylittyy saunarakennuksen osalta 20 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen osalta 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittyy 72 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi poikkeamista haetaan rakennusten kerroslukuun. Kaikille rakennettaville rakennuksille haetaan kerrosluku 1 1/2.*

*Perusteluna poikkeamislupa esitetään naapurikiinteistölle 562-410-1-58 Riihikallio ( entinen 562-410-1-32 Riihelä ) myönnetty poikkeamispäätös ( Ympäristölaakunta 20.08.2024 §78 344/10.03.00.01 / 2024 )*

*Päätöksessä myönnetään yhteenlaskettu rakennusoikeus enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti sama rakennusoikeus katsotaan kuuluvaksi pinta-alaltaan huomattavasti suuremmalle hakijan kiinteistölle.*

*Nykyistä hirsirakenteista loma-asuntoa ei ole mahdollista rakennusteknisesti ja arkkitehtonisesti laajentaa halutulla tavalla. Saunarakennuksen rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa peseytymiseen ja vaatehuoltoon suunnitellut märkätilat, joissa on huomioitu ikääntymisen tuomat liikuntarajoitteet. Saunarakennus on suunniteltu ympärivuotiseen käyttöön.*

*Talousrakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan käyttötarvetta lisää metsätalouden harjoittaminen. Tilasta vain osa rajoittuu rantakaava-alueelle. Toivomuksena on, että loma-asunnon sekä maa- ja metsätalouden tilat voivat sijaita samassa rakennuksessa. Suunniteltu rakentaminen ei heikennä alueen luonto -tai maisema-arvoja.*

*Sauna- ja talousrakennus sekä puuliiteri ovat suunniteltu järvimaisemaan sulautuviksi, kaavan hengen mukaisiksi. Maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi.*

*Saunarakennuksen sijaintiin vaikuttaa kallioisen maaston rajoitettu rakennusmahdollisuus.*

*Maarakentamisessa on huomioitu etupainotteisesti jätevesien käsitteleminen olemassa olevien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Loma-asunto tullaan liittämään uudistettuun jätevesijärjestelmään.”*

### **Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:**

Hankkeessa poiketaan alueidenkäyttölain 132/1999 pykälästä 58:

*”Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). ”*

Hankkeessa poiketaan *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-  
asemakaavan mukaisista kerrosaloista loma-asuntojen korttelialueen (RA)  
rakennuspaikoille.

Suunnitteilla olevien uudisrakennusten rakennusoikeuteen laskettava kerrosala ylittyy saunarakennuksen osalta 20 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen osalta 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittyy 72 k-m<sup>2</sup>. Varastokatoksesta ei muodostu rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa. Lisäksi kaikille rakennettaville rakennuksille haetaan kerroslukua 1 ½ (ranta-asemakaavan mukainen kerrosluku on 1).

### **Naapurien kuuleminen:**

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia hakijan pyynnöstä. Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen.

Naapurin huomautuksessa vastustetaan poikkeamisluvan mukaista saunarakennuksen sijoittamista alle viiden metrin etäisyydelle rajasta, koska sen katsotaan rikkovan aiemmin sovittuja periaatteita ja aiheuttavan haittaa naapurisuhteille. Huomautuksessa viitataan rakennuspaikalle myönnetyn poikkeamisluvan käsittelyn aikana jätettyyn vastineeseen sekä lupapäätökseen (Ympäristölaakunta 23.4.2024 § 40), jossa hakija on perustellut lupahakemuksen mukaiset toimenpiteet siten, että rakennuksen vähimmäisetäisyys kiinteistön rajasta olisi 12 metriä. Lisäksi hakija on osana tuolloista lupakäsittelyä esittänyt puuston säilyttämistä hakijan ja huomautuksen jättäneen naapurin välissä. Huomautuksessa naapurikiinteistön omistaja kokee kohtuuttomaksi, että hakija on nyt poikennut näistä linjauksista.

Lisäksi huomautuksessa arvostellaan hakijan suorittamaa puuston poistamista sekä muita vastaavia toimenpiteitä hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla tai siihen liittyvillä alueilla. Huomautuksessa tuodaan esiin epäselvyyksiä siitä, ovatko kaikki kiinteistöllä toteutetut toimenpiteet olleet asianmukaisesti luvitettuja ja voimassa olevan lainsäädännön mukaisia. Huomautuksessa esitetään, että luvan myöntämisen edellytyksenä tulisi selvittää onko rakennuspaikalla tapahtunut luvattomia toimenpiteitä sekä saunarakennus tulisi sijoittaa vähintään 12 metrin etäisyydelle rajasta.

Hakija ei ole jättänyt vastinetta huomautukselle, mutta taustoittanut hanketta sanallisesti rakennustarkastaja Mika Lahtiselle sekä maankäyttöpäällikkö Dennis Somelarille maastokäynnillä 16.4.2026 lupakohteessa.

Poikkeamisluvan käsittelylle ei arvioida estettä huomautuksen perusteella, sillä lupakäsittely rajoittuu tarkastelemaan alueidenkäyttölain 132/1999 pykälästä 58 poikkeamista ja tarkemmin ranta-asemakaavan määräyksistä poikkeamista. Lupaharkinnassa tarkastellaan pääosin maankäytöllisiä edellytyksiä haetuille toimenpiteille eikä luvan käsittelyn/-myöntämisen arvioida palkitsevan tai kannustavan tekemään toimenpiteitä ilman vaadittuja viranomaismenettelyjä.

Naapurin huomautus liitteineen liitteenä kokoukseen osallistuville.

#### **Lähtökohdat:**

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Korrinvuoren rannalla, Solttilantien varrella. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa.

#### Pirkanmaan maakuntakaava 2040:

Pirkanmaan Maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka kuuluu *Maaseutualueeseen* sekä rakennuspaikan itäisimmän kulman voidaan tulkita kuuluvan pieneltä osuudelta *Arvokkaan geologisen muodostuman kallioalueeseen (ge2)*. Merkintään *ge2* sisältyy suunnittelu ja suojelumääräyksiä. Poikkeamisluvan hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät sijoitu *ge2* merkinnän alaisille alueille. Maakuntakaavan määräykset eivät vaikuta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa elonkirjo ja energia (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä määräyksiä hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle. 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.

#### Orivesi, Längelmävesi, Korri - ranta-asemakaava (4.6.2002):

Rakennuspaikka sisältyy *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-asemakaavan alueelle, jossa se on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). RA-merkinnän mukaan: *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden saunarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa*

*olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.*

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

Poikkeaminen kokonaisrakennusoikeudesta, rakennusten enimmäislaajuudesta sekä kerrosluvusta

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

Korrin ranta-asetmakaavan viereisillä ranta-alueilla on voimassa Oriveden oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava (25.1.2023). Lupahakemuksen mukaiselta rakennuspaikan rajalta on lyhimmillään etäisyyttä rantaosayleiskaavan mukaiselle alueelle noin 90 m.

Rantaosayleiskaavan mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi talousrakennusten (mukaan lukien saunan) rakennusoikeus saa olla enintään 50 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennuspaikan pinta-alan huomioiden kyseisellä rakennuspaikalla olisi rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaisien toimenpiteiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 192 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät ylitä rantaosayleiskaavan mukaisia kokonaisrakennusoikeutta. Soveltaen lupahakemuksen arviointiin rantaosayleiskaavan mitoitusperusteita, arvioidaan 72 k-m<sup>2</sup> ylitys ranta-asetmakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta perustelluksi.

Rantaosayleiskaavan määräysten hyödyntämistä ja soveltaminen arvioidaan perustelluksi mm. sen vuoksi, että kyseisen kaavan mukaisia alueita on hakemuksen mukaisen rakennuspaikan läheisyydessä. Poikkeamisen myöntämisen edellytysten perustelu ja tarkastelu rantaosayleiskaavan mukaisten määräysten mukaan edistää alueella myös rakennuspaikkojen omistajien tasapuolista kohtelua, sillä samankaltaiseen menettelyyn on päädytty myös mm. vuonna 2024 naapurirakennuspaikalle myönnettyssä poikkeamisluvassa (Ympäristölaakunta 20.08.2024 § 78).

Koska rakennuspaikan rakennusoikeutta tulkitaan rantaosayleiskaavan rakennusoikeutta koskevien määräysten mukaan, ei arvioida myöskään kohtuuttomaksi myöntää poikkeamista ranta-asemakaavan mukaisista, erillisiä rakennuksia koskevista enimmäisrakennusoikeuksista. Hakemuksen mukaiset talousrakennukset muodostavat rakennusoikeutta 110 k-m<sup>2</sup>, jolloin ne eivät ylitä 50 % rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta (rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tulkittu rantaosayleiskaavan mukaan olevan 300 k-m<sup>2</sup>).

Lisäksi rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan kullekin RA- ja RA-1 -alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Poikkeamisessa haettu ranta-asemakaavan enimmäiskerrosluvun ylitys on rantaosayleiskaavan mitoituksen mukainen (1 ½). Valmistelijoiden arvion mukaan kerrosluvun ylitys vaikuttaa erityisesti lähimaisemaan. Vaikutukset maisemaan on kuitenkin arvioitu kohtuullisiksi ja ei-merkittävästi haitallisiksi. Näin ollen rakennushankkeen rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylittäminen verrattuna ranta-asemakaavaan on arvioitu maiseman suhteen mahdolliseksi, kunhan kerrosluvun ylitykset koskevat vain alueella sijaitsevaa loma-asuinrakennusta ja saunarakennusta. Tulkinta ja kerroslukuun asetettava päätöksen ehto on myös yhteneväinen vuonna 2024 naapurirakennuspaikalle myönnetyn poikkeamisluvan (Ympäristölautakunta 20.08.2024 § 78) kanssa.

Saunarakennuksen enimmäisrakennusoikeudesta poikkeaminen ja sen sijoittaminen rakennuspaikalle.

Rakennuspaikalle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2024 (Ympäristölautakunta 23.4.2024 § 40). Myönnetty poikkeamislupa on sisällöltään hyvin samankaltainen kuin käsiteltävänä oleva poikkeamishakemus, sillä niissä molemmissa on haettu poikkeamaa rakennusoikeuden ylitykselle samaan käyttötarkoitukseen tarkoitetuille rakennuksille ja rakennuskohteelle. Käsiteltävässä olevassa poikkeamishakemuksessa haetaan suurempia rakennusoikeuksia rakennuksille sekä uutta sijaintia saunarakennukselle verrattuna vuonna 2024 myönnettyyn poikkeamislupaan. Vuonna 2024 myönnetyn poikkeamisluvan mukaiselle hankkeelle on haettu rakentamislupa. Rakentamislupa on vireillä, mutta siitä ei ole tehty päätöstä.

Vuonna 2024 myönnettyyn poikkeamislupaan saapui yksi naapurin huomautus. Huomautuksessa esitettiin muun ohella, että saunarakennuksen suunniteltu sijainti rajoittaa merkittävästi naapurin rakentamista, ja rakennukselle ehdotettiin vaihtoehtoista sijoituspaikkaa. Poikkeamislupahakemuksen mukaisessa hankkeessa saunarakennus oli osoitettu noin 12,5 metrin etäisyydelle naapurin hallinnoimasta rakennuspaikasta. Lisäksi huomautuksessa vaadittiin, että mikäli hakemuksen mukainen sijainti toteutuu, rajavyöhykkeen puusto tulee säilyttää.

Hakija jätti vuonna 2024 saapuneeseen huomautukseen vastineen, jossa hakija on perustellut saunarakennuksen sijaintia mm. maaperäolosuhteilla ja teknisten liitântöjen toteutettavuudella. Hakija on vastineessaan pitänyt puuston säilyttämisvaatimusta kohtuullisena ja esittänyt puuston säilyttämistä rajan molemmin puolin.

Vuonna 2024 hakijalle myönnetyssä poikkeamisluvassa saunarakennuksen etäisyydeksi naapurikiinteistön rajasta osoitettiin noin 12,5 metriä. Käsiteltävänä olevassa poikkeamislupahakemuksessa asemapiirroksen mukaan saunarakennukselle esitetään uutta sijaintia niin, että se on osoitettu noin 4,7 - 9,2 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Naapurikiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa (Ympäristölautakunta 20.8.2024 § 78) asuinrakennuksen (190-195 k-m<sup>2</sup>), talousrakennuksen (70-75 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennuksen rakentamiselle (36-40 m<sup>2</sup>). Poikkeamisluvassa sovelletaan Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (25.1.2023) mukaisia määräyksiä rakennuspaikalle. Rantaosayleiskaavan soveltamista poikkeamishakemuksen käsittelyssä on perusteltu mm. sillä, että alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on osaltaan iäkäs ja lupahakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta on ollut lyhimmillään etäisyyttä rantaosayleiskaavan mukaiselle alueelle noin 170 m.

Naapurikiinteistölle myönnetty poikkeamislupa on kuitenkin sisältänyt ehtoja, jotka poikkeavat myös rantaosayleiskaavan mukaisista määräyksistä. Naapurikiinteistölle myönnetyssä poikkeamisluvassa on mm. saunarakennuksen osalta esitetty seuraavat ehdot poikkeamisluvan myöntämiselle:

- Saunarakennus tulee sijoittaa ja suunnitella seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.
- Pohjapinta-alaltaan yli 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.
- Saunarakennus saa olla pohjapinta-alaltaan enintään 40 m<sup>2</sup>.

- Rakennukset tulee sijoittaa suhteessa kiinteistön lännen puoleiseen kiinteistörajaan seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Saunarakennuksen sekä talousrakennuksen etäisyys vähintään 13 metriä.

Edellä mainittujen lupaehtojen määrittelyssä on hyödynnetty ja sovellettu rantaosayleiskaavan määräyksiä.

Koska alueille jo myönnettyissä poikkeamisluvissa on huomioitu naapurikiinteistöjen omistajien huomautukset osoittamalla saunarakennukset vähintään 12-13 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta, arvioidaan perustelluksi säilyttää ehto myös nykyisen poikkeamisluvan myöntämisen perusteena. Saunarakennuksen sijoittaminen naapurikiinteistön rajasta vähintään 12 metrin etäisyydelle edistää tasavertaista luvan myöntämisen perusteita alueella, sekä etäisyysvaatimuksella voidaan varmistua, että rakentamisesta aiheutuu vain vähäisiä vaikutuksia ja haittoja naapurikiinteistöön. Edellä mainituilla perusteilla on johdonmukaista asetetaan lisäksi myös ohjata

saunarakennuksen enimmäispohjapinta-alaksi 40 m<sup>2</sup> erillisellä lupaehdolla.

Vuonna 2024 alueelle myönnettyissä poikkeamisluvissa on kummassakin ehtona, että kiinteistöjen rajan läheisyydessä tulee säilyttää olemassa oleva puusto ja kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan. Alueelle 16.4.2026 tehdyn maastokäynnin mukaan, puustoa ja kasvillisuutta on kaadettu vähäisessä määrin rannan läheisyydestä kummaltakin kiinteistöltä niin, että näkymä on auennut ranta-alueella kiinteistöjen pihapiiriin. Tämän vuoksi ei arvioida estettä uuden poikkeamisluvan myöntämiseksi sillä perusteella, ettei edellisen poikkeamisluvan mukaisia ehtoja olisi tarvittavin määrin noudatettu. Ehtojen täytymistä arvioidaan lisäksi tarkemmin osana rakentamislupakäsittelyä.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote ranta-asemakaavasta, sekä ympäristölautakunnan alueelle myöntämät poikkeamisluvat 20.08.2024 § 78 344/10.03.00.01/2024 ja Ympäristölautakunta 23.04.2024 § 40 203/10.03.00.01/2024

Lisäksi kokouksen osallistuville liitteinä naapurin huomautus liitteineen.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle rakentaa saunarakennuksen (40 k-m<sup>2</sup>), talousrakennuksen (70 k-m<sup>2</sup>) ja varastokatoksen (15 m<sup>2</sup>). Seuraavien ehtojen ja muutosten:

1. Saunarakennus tulee sijoittaa ja suunnitella seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.
- Pohjapinta-alaltaan yli 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.
- Saunarakennus saa olla pohjapinta-alaltaan enintään 40 m<sup>2</sup>.
- Saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 12 metrin etäisyydelle kiinteistön etelän puoleisen naapurikiinteistön rajaan nähden.

2. Rakennuspaikan eteläisen naapurikiinteistöön rajautuvan kiinteistönrajan läheisyydessä tulee säilyttää puustoa asemapiirroksen kaltaisesti mahdollisuuksien mukaan.

3. Asuinrakennuksen ja rantasaunan kerrosluku saa olla korkeintaan 1 ½.

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Rakennusoikeuden ja kerrosalan ylitys ei ole merkittävä ottaen huomioon läheisillä alueilla voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet. Poikkeamisella mahdollistetaan Oriveden rantaosayleiskaavan linjan mukainen rakentaminen myös kyseisellä rakennuspaikalla. Osaltaan tämä edistää myös maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Poikkeamislupahakemus on tässä päätöksessä perusteellisesti käsitelty ja arvioitu. Lupahakemuksen käsittelyn aikana sekä jätetyn huomautuksen seurauksena on lupapäätökseen kirjattu useita ehtoja, joilla rakennushanketta ohjataan.

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 kuulusmenettelyllä.

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  
Huomautuksen jättänyt  
Rakennusvalvonta

Oriveden kaupunki

Ote pöytäkirjasta

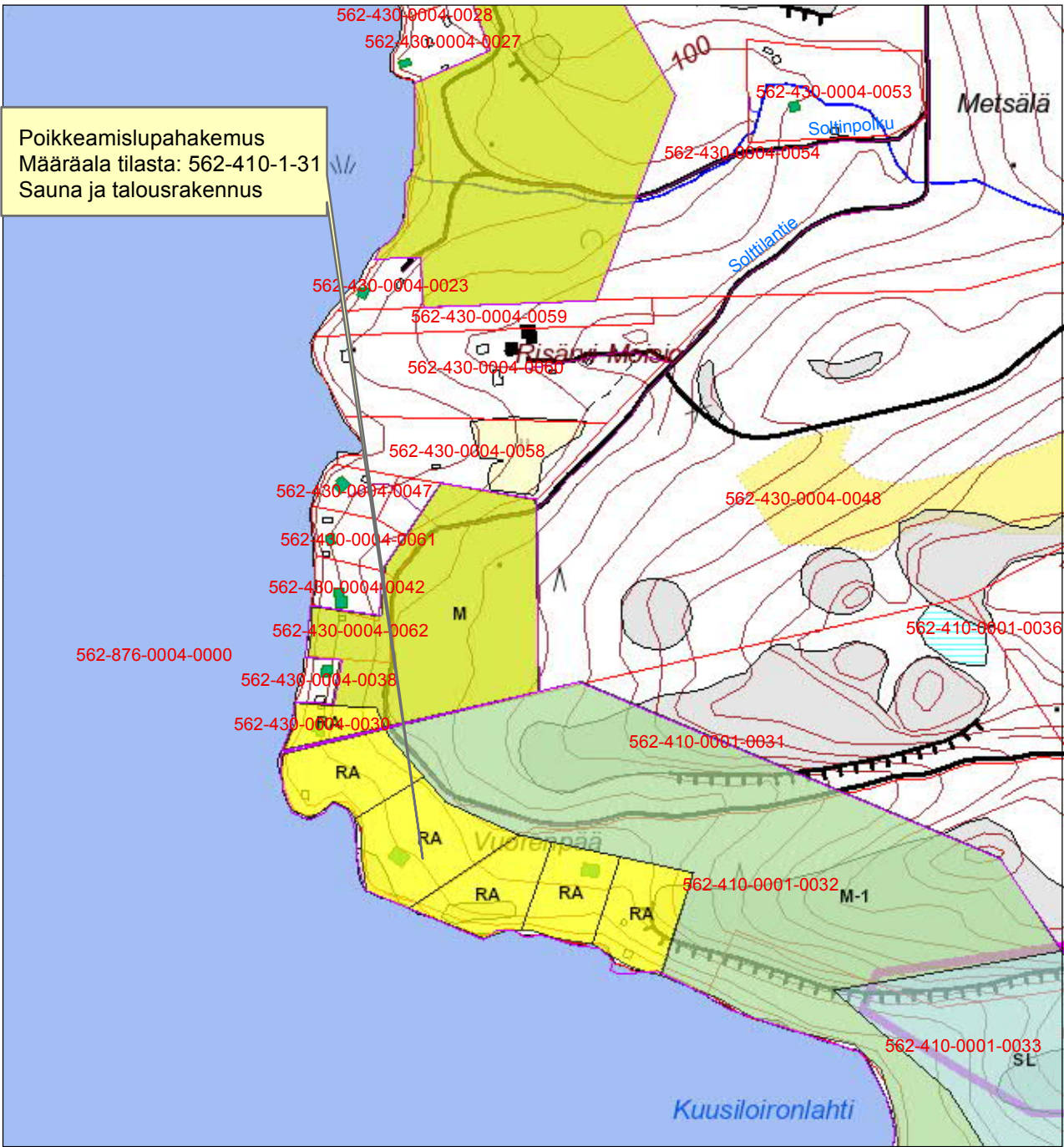
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 35

16.06.2026

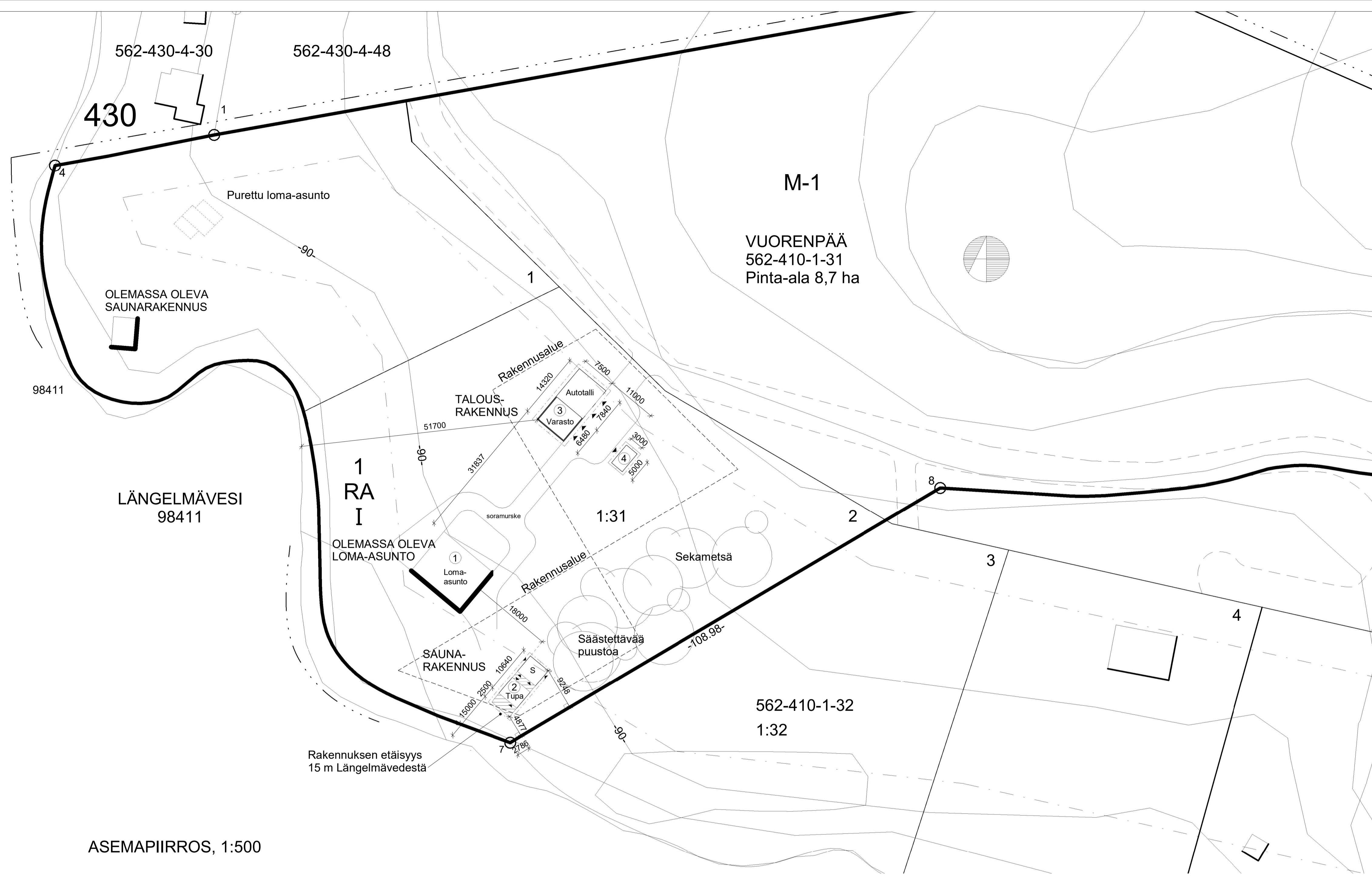
Otteen oikeaksi todistaa

24.06.2026

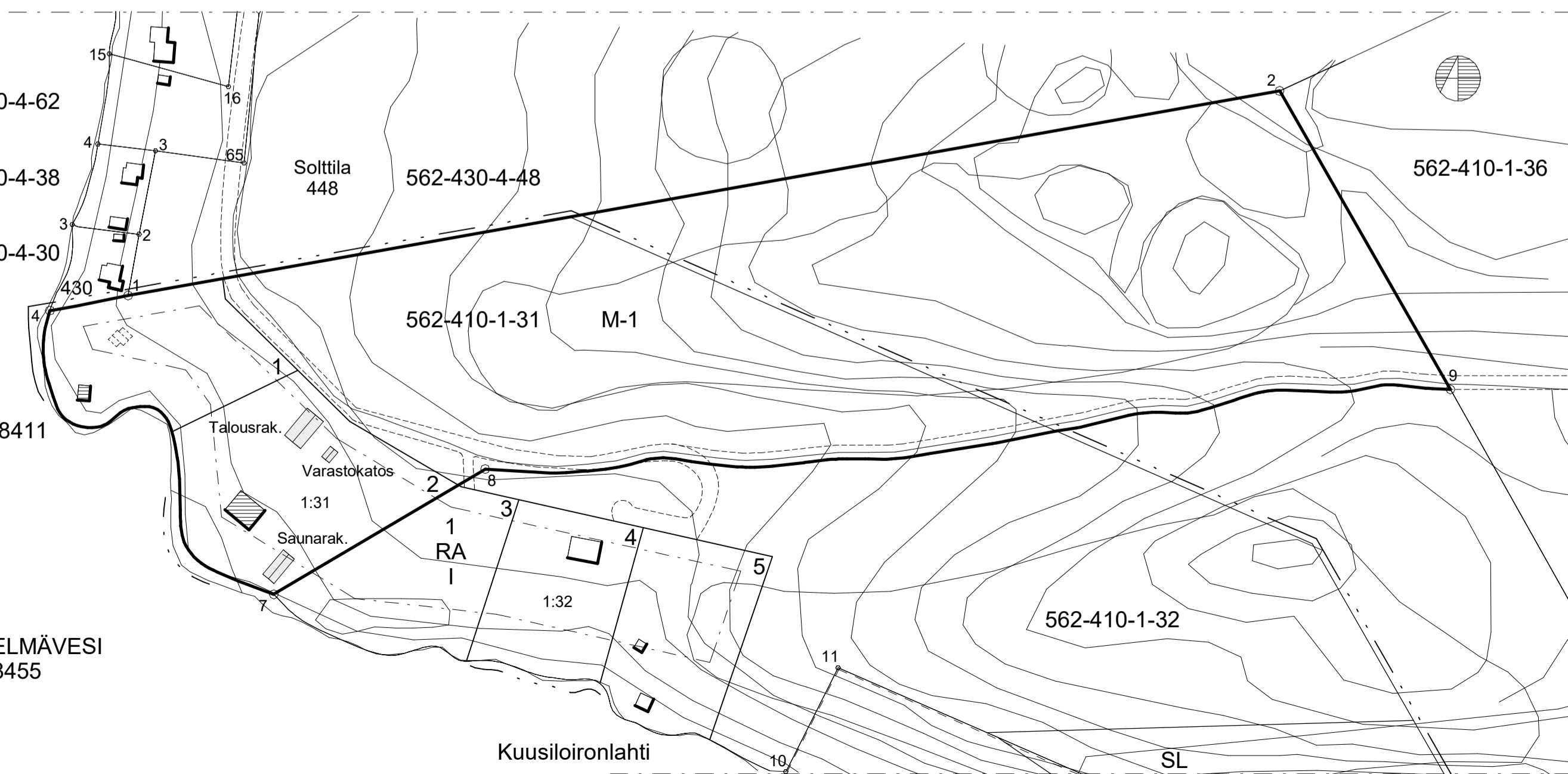
Soile Kontu  
Pöytäkirjanpitäjä



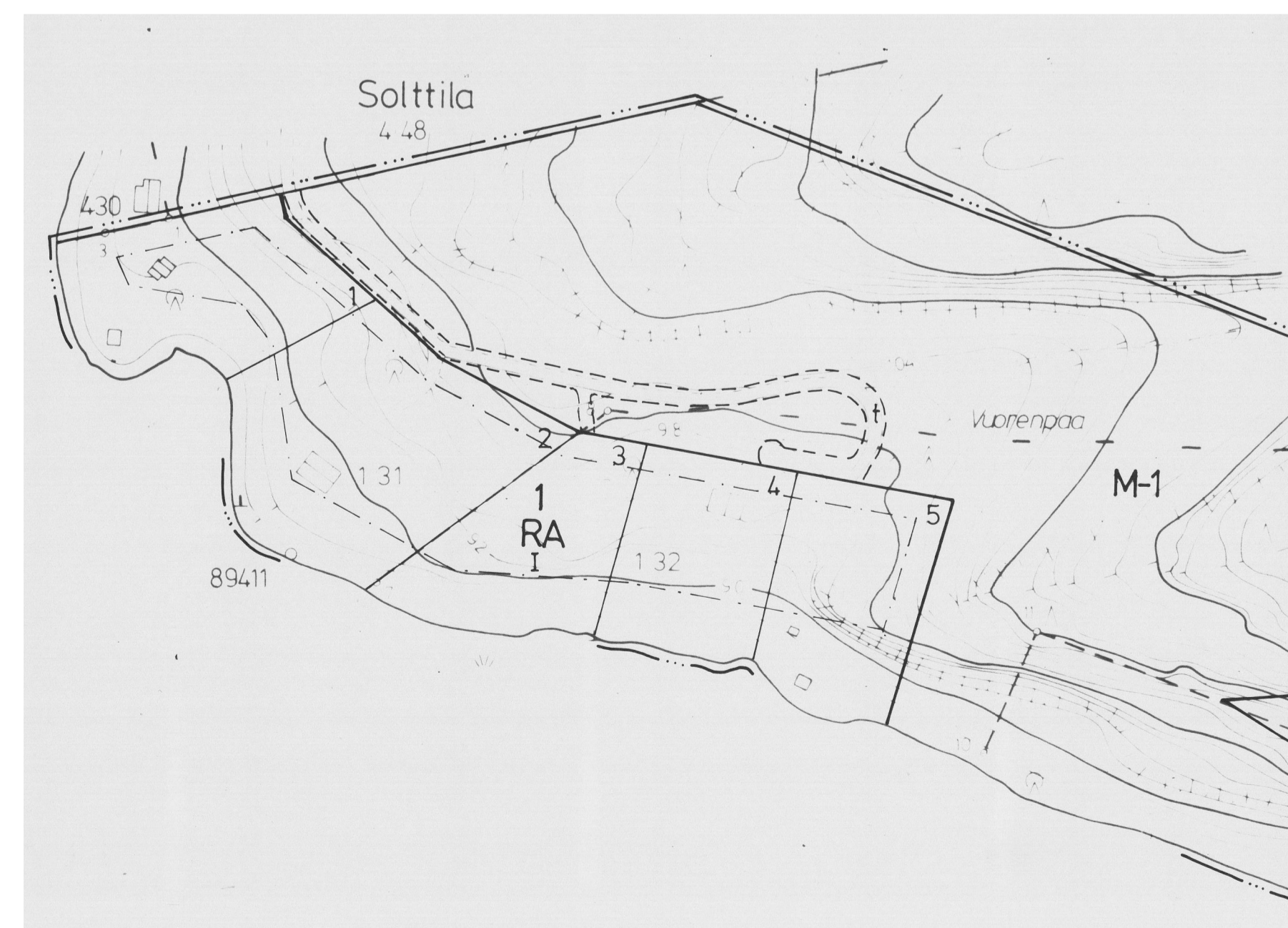
**3** Oriveden kaupunki rakennusvalvonta  
Maastotietokanta MML 2017



ASEMAPIIRROS, 1:500



ASEMAPIIRROS, 1:2000



RANTAKAAVAKARTTA, 1:2000

# ORIVESI LÄNGELMÄVESI KORRI

1/2

## RANTAKAAVA 1:2000

### Neulaniemen kylän tilat:

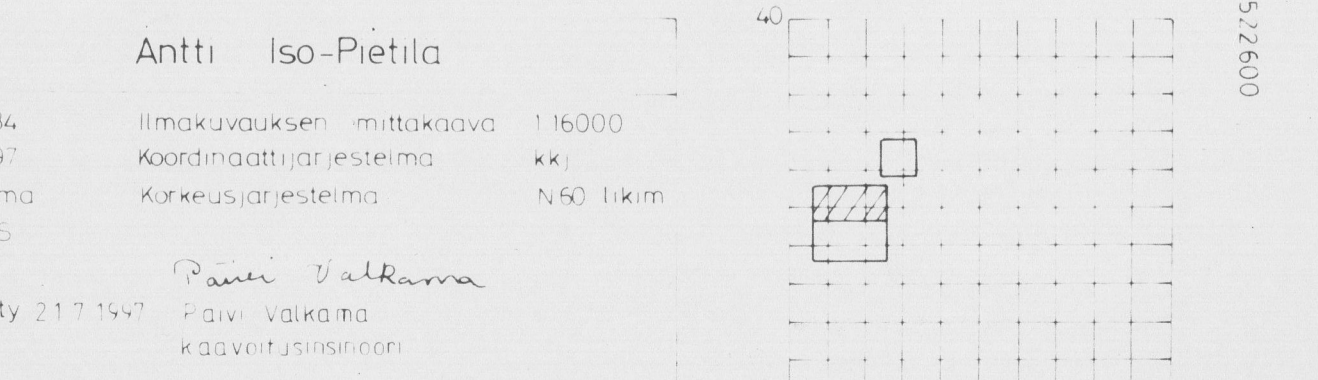
Korri RN:o 1:36, Vuorenpää RN:o 1:31, Riihelä RN:o 1:32, Kuusiloiro RN:o 1:33, Mielaimenrinne RN:o 1:43, Mielaimennokka RN:o 1:48, Suviranta RN:o 1:46, Liisala RN:o 1:47, Mielaimenkallio RN:o 1:42, Mielaimenhiekka RN:o 1:41, Mäntyrinne RN:o 1:40, Niemenranta RN:o 1:39, Kuusikko RN:o 1:45, Rempsee RN:o 1:28, Kateenkorva RN:o 1:20, Korvake RN:o 1:29, Kuharanta RN:o 1:22, Taipale RN:o 1:3 ja Taipale II RN:o 1:24

### Pajukannan kylän tila Tirra RN:o 2:80

### Rantakaavamerkinnot ja -määräykset:

- AO** Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä yhden saunarakennuksen. Yhteensaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Asuinrakennuksen ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.
- AO-1** Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä yhden saunarakennuksen. Yhteensaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.
- RA** Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasu, oisen loma-asunnon sekä yhden saunarakennuksen. Yhteensaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.
- RA-1** Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä kaksi saunarakennusta. Yhteensaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Yhden erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja saunon lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.
- SL** Luonnonsuojelualue.
- M** Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä tarpeelliset tiet. Metsänhoitotöiden toteutukseen tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioonottaen.
- M-1** Metsätalousalue, jolla erityisiä biologisia, maisemallisia ja geologisia arvoja. Metsänhoidossa ja muissa alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen luonnonsuojelun säilymiseen.

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Rakennusraja. Rakennus on sijoitettava poikkiviivojen puolelle rajaa.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- 700** Korttelin numero.
- 2** Rakennuspaikan numero.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- S** Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen rakennusala.
- TQ** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



**SAUNA- JA TALOUSRAKENNUS SEKÄ VARASTOKATOS SEPPÖ KORRI**

Tilalle Vuorenpää RN:o 1:31, rakennuspaikalle 2 haetaan rakennuslupaa saunarakennukselle (tupa, sauna), talousrakennukselle (autotalli, autokatos) ja varastokatoselle (puuaiteri).

Rakennuspaikan 2 yhteenlasketun kerrosalan rakennusoikeus yhteensä 120 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeus talousrakennus 20 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeus Saunarakennus 20 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle 2 on rakennettu:

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1. LOMARAKENNUS   | rakennusoikeuteen laskettava kerrosala         | 82 k-m <sup>2</sup>                             |
| Rakennuspaikalle 2 haetaan rakennuslupaa:   |  |   |
| 2. SAUNARAKENNUS  | rakennusoikeuteen laskettava kerrosala         | 40 k-m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> terassi) |
| 3. TALOUSRAKENNUS   | rakennusoikeuteen laskettava kerrosala         | 70 k-m <sup>2</sup>                             |
| 4. VARASTOKATOS   | ei muodosta kerrosalaan laskettavaa kerrosalaa | -   |
| Rakennuspaikalle 2 rakennettu yhteensä (82 k-m <sup>2</sup> + 40 k-m <sup>2</sup> + 70 k-m <sup>2</sup> ) |  | 192 m <sup>2</sup>                              |

**KAAVAPOIKKEAMAT**

Sallitun rakennusoikeuden ylitykset:  
Rakennuspaikan sallitun yhteenlasketun kerrosalan ylitys 72 k-m<sup>2</sup>  
Saunarakennuksen sallitun kerrosalan ylitys 20 k-m<sup>2</sup>  
Talousrakennuksen sallitun kerrosalan ylitys 50 k-m<sup>2</sup>

- Jätevedet käsitellään kaupungin- ja viranomaisten ohjeiden ja määräysten mukaisesti.
- Pinta- ja hulevedet imeytetään tilalle.
- Rakennusten korkeusasema ja sijainti tarkistetaan virallisen mittausyhteydessä.
- Rakennukset toteutetaan Suomen RakMK:n ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Kaavassa esitetyt rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa ylittää.

Rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoitetaan, materiaaleitetaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Alueelle rakennettavien vesikäymälöiden tulee perustua erikseen hyväksyttävään suijettuun viemärintratkaisuun. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta sekä varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja niin, etteivät ne aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.

Sauna-, pesu- ja muiden jätevesien maahan imeyttämistä varten on rakennettava tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys on 20 m rantaviivasta. Talousvesikaivot on sijoitettava vähintään 40 m:n etäisyydelle kuivakäymälöistä, komposteista ja jätevesien imeyttämöistä.

Lahoavia jätteitä varten on rakennettava komposti.

Päikäneellä 6.10.1997 korj. 3.2.1998 12.2.1998

Arto Vuorijärvi, dipl.ins.

| Tunnus   | Päiväys                                     | Muutos                  |
|--|---|-------------------------|
| Tasokoordinaatio / Plankoordinaatistystem: ETRS-GK24 |   |                         |
| Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NZ2000              |   |                         |
| Rakennusnumero                                       | Korttelin / Tilan / Tilan / Tilan           | Rakennusnumero          |
| Kaupunginosa / Kunta (562) 410                       | Tuomi / Vuorenpää 1:31                      | Vierosmittien merkitys  |
| Rakennusmenetelmä UUDISRAKENNUS                      | Rakennusmenetelmä UUDISRAKENNUS             | Piirustuksen numero 1   |
| Rakennuspaikan nimi Henkilötiedot poistettu          | Rakennuspaikan nimi Henkilötiedot poistettu | mittakaava 1:500 1:2000 |
|  | Piir. EK                                    | Suunnittelija           |
|  | piir. 17.02.2026                            | Työn nro ja piir. nro   |
| Aleksi   |   | muutos                  |
|  |   | <b>ARK</b> 2024-101     |

## Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-32

Ympäristölautakunta 20.08.2024 § 78  
344/10.03.00.01/2024

Valmistelija

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

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Riihelä 562-410-1-32, kaavan mukainen rakennuspaikan pinta-ala on noin 4 850 m<sup>2</sup>, kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 7,625 ha, josta on suunnitteilla lohkoa kaavan rakennuspaikkaa likimääräisesti mukaileva n. 6 000 m<sup>2</sup> tila. Lohkomistoimitus on vireillä.

### Rakennushanke:

Asuinrakennuksen (190-195 k-m<sup>2</sup>), talousrakennuksen (70-75 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennuksen rakentaminen (36-40 m<sup>2</sup>).

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

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

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

Rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavaksi:

- vakituiseen asumisen asuinrakennus (n. 190–195 m<sup>2</sup>) 25-26 metrin etäisyydelle rantaviivasta (ainoa tasainen alue).
- avoin autokatos (n. 50 m<sup>2</sup>), joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.
- saunarakennus (n. 36–40 m<sup>2</sup>) 11–12 metrin etäisyydelle rantaviivasta huomioiden 15-25 metrin etäisyydellä rannasta oleva kallioseinä ja rantapenkereen kallioleikkaus sekä niiden säilyminen.
- talousrakennus (n. 70–75 m<sup>2</sup>) luontevasti kytkettynä kokonaisuuteen ja tukemaan kiinteistöllä 562-410-1-32 harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta.

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

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

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

#### **Naapurien kuuleminen:**

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

Naapurin huomautus ja hakijan vastine liitteenä kokoukseen osallistuville.

#### **Rakentamisrajoitus/selostus haetuista poikkeuksista:**

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

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

#### **Lähtökohdat:**

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

#### **Rakennuspaikkaan kohdistuvat kaavamääräykset:**

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

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

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

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

Rakennuspaikka sijaitsee *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-  
asemakaavan alueella, jossa se on merkitty loma-asuntojen  
korttelialueeksi (RA). RA-merkinnän mukaan: *Rakennuspaikalle saa  
rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden  
saunarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa  
olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa  
olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle  
kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja  
saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup>  
talousrakennuksia.* Ranta-asemakaavassa rakennuspaikan rakennuksille  
on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yksi.

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

#### Aiempi hakemus ja lupapäätös:

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on päätöksellään 28.5.2013 § 73  
myöntänyt rakennuspaikalle poikkeamisen omakotitalon (110 k-m<sup>2</sup>) sekä  
saunarakennuksen (22 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen. Hämeenlinnan hallinto-  
oikeus on kumonnut päätöksen käyttötarkoituksen muutoksen osalta ja  
jättänyt rakennusoikeuden ylityksen käsittelemättä 18.2.2014. Päätöksen  
perusteluita ovat olleet etenkin vakituisen asumisen puuttuminen ranta-  
asemakaavan alueelta sekä rantaosayleiskaavan laadinnan  
keskeneräisyys.

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

#### Ranta-asemakaavasta poikkeaminen:

##### **Käyttötarkoitus**

Hankkeessa haetaan poikkeamista rakentaa vakituinen asunto loma-  
asuntojen korttelialueelle.

Oriveden rantaosayleiskaavan (hyväksytty 16.2.2022) laadinnan  
yhteydessä on tehty vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu,  
jossa on tarkasteltu koulujen ja kauppojen sijainteja, liikenneyhteyksiä,  
vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijainteja sekä vesihuollon  
toiminta-alueita. Rantaosayleiskaavaan on merkitty ohjeellinen vakituisen  
asumisen edullisuusvyöhyke. Hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta

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

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

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

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

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

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

### **Rakennusten sijainti**

Lupahakemuksen suunnitelmassa esitetyt rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalle johtavan, jo olemassa olevan kulkuyhteyden läheisyyteen. Hakemuksen mukainen saunarakennus (enimmillään 40 k-m<sup>2</sup>) sijoittuu asemapiirroksen mukaan 11,5 m etäisyydelle rantaviivasta ja 13 m etäisyydelle naapurin rajasta. Asuinrakennus (enimmillään 195 k-m<sup>2</sup>) sijoittuu 26,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 7 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Autokatoksen etäisyys naapurin rajasta on 4 metriä.

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

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

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

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

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

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

### **Rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylitys**

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

Poikkeamislupahakemuksessa haetaan rakennuspaikalle kokonaisuudessaan oikeutta rakentaa yhteensä noin 296–310 k-m<sup>2</sup> kerrosalaan laskettavaa tilaa. Tämän lisäksi haetaan samassa poikkeamisluvan yhteydessä lupaa rakentaa autokatos noin 50 m<sup>2</sup>, joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan RA-kortteliin kuuluvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden saunarakennuksen. Ranta-asemakaavan mukaan yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunnon ja saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.

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

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

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

Rantaosayleiskaavan mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla korkeintaan 7 % (tehokkuuslukuna 0,07) rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi talousrakennusten (mukaan lukien saunan) rakennusoikeus saa olla 50 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennuspaikan pinta-alan huomioiden kyseisellä rakennuspaikalla olisi rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>.

Rantaosayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan laskettuna rakennushankkeen yhteenlaskettu kerrosala enimmillään (310 k-m<sup>2</sup>) poikkeaa suurimmasta sallitusta rakennusoikeudesta.

Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystä ei nähdä valmistelijoiden taholta perustelluksi. Hakemuksen mukaisten saunan ja autotallirakennuksen yhteenlaskettu kerrosala 115 k-m<sup>2</sup> on alle 50% rantaosayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta, mukailien rantaosayleiskaavan määräyksiä.

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

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

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

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

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

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

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

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

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

|               |  |
|---------------|--|
| Toimivalta    | Hallintosääntö 30 §  |
| Esittelijä    | Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko  |
| Päätösehdotus | <p>Ympäristölautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan rakennuspaikan rakentamiseen, kerrosluvun ylitykseen, rakennusten sijoittamiseen sekä käyttötarkoituksen muutokseen seuraavin ehdoin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen, erillisen rantasaunarakennuksen sekä avoimen autokatoksen.</li><li>• Avoimen autokatoksen saa rakentaa asuinrakennuksen tai talousrakennuksen yhteyteen.</li><li>• Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>, josta:<ul style="list-style-type: none"><li>o Asuinrakennuksen kerrosala enintään 195 k-m<sup>2</sup>.</li><li>o Talousrakennuksen kerrosala enintään 75 k-m<sup>2</sup>.</li><li>o Saunarakennuksen suunniteltava kerrosala. (Saunarakennuksen sijoittamiselle ja pohjapinta-alalle annettu erillisiä ehtoja alempana).</li></ul></li><li>• Yhteenlasketun kerrosalan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa avoimen autokatoksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 50 m<sup>2</sup>.</li><li>• Asuinrakennuksen ja rantasaunan kerrosaluku saa olla korkeintaan 1 ½.</li><li>• Rakennuslupavaiheessa tulee asuinrakennuksen ja rantasaunan kokonaiskorkeuden ohjaamiseksi esittää suunnitelmat ½ kerroksen toteuttamisesta, ja rakennusvalvonnalla on oikeus ohjata ko. rakennusten suunnittelua siten, että se vastaa kerrosalukua 1 ½ ja rakennus sopeutuu riittävällä tavalla alueen maisemaan.</li></ul> |

- Saunarakennus tulee sijoittaa ja suunnitella seuraavien ehtojen mukaisesti:
  - o Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.
  - o Pohjapinta-alaltaan yli 20 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.
  - o Saunarakennus saa olla pohjapinta-alaltaan enintään 40 m<sup>2</sup>.
- Rakennukset tulee sijoittaa suhteessa kiinteistön lännen puoleiseen kiinteistörajaan seuraavien ehtojen mukaisesti:
  - o Autokatoksen etäisyys vähintään 5 metriä.
  - o Asuinrakennuksen etäisyys vähintään 8 metriä.
  - o Saunarakennuksen sekä talusrakennuksen etäisyys vähintään 13 metriä.
- Rakennusten aukotusten suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää suorien näkymälinjojen muodostamista naapurikiinteistön pihapiirin suuntaan lännen ja luoteen suuntien välille.
- Rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuspaikalle siten, että ne sopeutuvat alueen ranta- ja luonnonmaisemaan mahdollisimman hyvin.
- Rakennuspaikan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää laajojen kalliioleikkausten ja räjäytysten käyttämistä tai laajojen maatäyttöjen rakentamista.
- Rantavyöhykkeellä 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan.
- Kiinteistön lännen puoleisen rajan läheisyydessä tulee säilyttää olemassa oleva puusto ja kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan sekä tarvittaessa istuttaa alueelle uutta kasvillisuutta siten, että sen avulla rakennuspaikan ja länsipuolisella kiinteistöllä sijaitsevan pihapiirin välillä esiintyy vähemmän suorita näkymäyhteyksiä.

#### Perustelut

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

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

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

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

rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

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

Sovelletut oikeusohjeet:

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

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

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

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

-----

## Poikkeamispäätös tilalle 562-410-1-31

Ympäristölautakunta 23.04.2024 § 40  
203/10.03.00.01/2024

Valmistelija Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

### Poikkeamishakemus

**Rakennuspaikka:** Vuorenpää 562-410-1-31, rakennuspaikan pinta-ala noin 7 200 m<sup>2</sup>, kiinteistön kokonaispinta-ala noin 84 600 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Saunarakennuksen (30 k-m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> terassi), talousrakennuksen (50 k-m<sup>2</sup>) ja varastokatoksen rakentaminen (15 m<sup>2</sup>).

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan:

*" Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1976 rakennettu hirsirakenteinen 82 k-m<sup>2</sup> loma-asunto. Rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavaksi 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennus ja 50 k-m<sup>2</sup> talousrakennus sekä puuliiteri, joka ei muodosta rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.*

*Nykyistä hirsirakenteista loma-asuntoa ei ole mahdollista rakennusteknisesti ja arkkitehtonisesti laajentaa halutulla tavalla. Saunarakennuksen rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa peseytymiseen ja vaatehuoltoon suunnitellut märkätilat, joissa on huomioitu ikääntymisen tuomat liikuntarajoitteet.*

*Talousrakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan käyttötarvetta lisää metsätalouden harjoittaminen. Toivomuksena on, että loma-asunnon sekä maa- ja metsätalouden tilat voivat sijaita samassa rakennuksessa. Vuorenpää-tila on lohkottu Korrin kantatilasta.*

*Sauna- ja talousrakennus sekä puuliiteri ovat suunniteltu järvimaisemaan sulautuviksi, kaavan hengen mukaisiksi. Maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Rakennusten sijainti on kaavan mukainen. Saunarakennuksen sijainnissa on huomioitu kaavassa esitetystä 10 metristä poiketen kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetty 15 metrin vähimmäisetäisyys rantaviivaan."*

### Naapurien kuuleminen:

Oriveden kaupunki on kuullut naapurimaanomistajia hakijan pyynnöstä. Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen.

Jätetyn huomautuksen mukaan saunarakennuksen sijainti rajoittaa ratkaisevasti naapurikiinteistön rakentamista ja saunarakennukselle ehdotetaan toista sijaintia. Huomautuksen jättäjä vaatii, että mikäli saunarakennus sijoitetaan suunnitellulle rakennuspaikalle, määrätään saunan ja naapurikiinteistön väliin jäävää puustoa säilytettäväksi.

Lisäksi huomautuksen mukaan hakija on aloittanut vesi- ja viemäryöt rakennuspaikalla ennen varsinaista poikkeamis- tai rakennuslupamenettelyä ja naapurien kuulemista.

Poikkeamisluvan hakija on jättänyt vastineen huomautukselle. Vastineessa todetaan, että hakija on harkinnut naapurin ehdotusta saunarakennuksen sijoittamiseksi loma-asunnon pohjoispuolelle. Hakijan mukaan pohjoispuolella kallio on hyvin lähellä maanpintaa ja hakemuksessa esitetyllä paikalla rantasaunan salaoja-, sähkö-, puhdasvesi-, viemäri- sekä jätevesiliitännät ovat toteutettavissa helpommin kuin pintakallioalueella.

Vaatimusta puuston säilyttämisestä hakija näkee kohtuulliseksi ja ehdottaa, että " *rajan tuntumaan jätetään molemmin puolin rajaa kaikki mahdollinen kasvava puusto*".

Vastineessa lisäksi todetaan, että "*tilalla ei ole aloitettu rantasaunan rakentamiseen liittyviä vesi, viemäri ja sähköitä. Nykyisen loma-asunnon salaojituksen peruskorjauksen yhteydessä kesällä 2022 lomakiinteistöllä tehtiin varaus salaoja, sähkö- ja vesiliitäntöihin mahdollista rantasaunarakennusta varten muiden loma-asunnon pihassa suoritettujen maanrakennustöiden yhteydessä.*"

Hakija on myös muokannut huomautuksen huomioiden suunnitelmien asemapiirrosta muun muassa sisältämään merkinnän säästettävästä puustosta.

Naapurin huomautus ja hakijan vastine päätöksen liitteenä kokoukseen osallistuville.

#### **Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:**

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

Hankkeessa poiketaan *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-asemakaavan mukaisista kerrosaloista loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikoille.

Suunnitteilla olevien uudisrakennusten rakennusoikeuteen laskettava kerrosala ylittyy saunarakennuksen osalta 10 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen osalta 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittyy 42 k-m<sup>2</sup>. Varastokatoksesta ei muodostu rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa.

#### **Lähtökohdat:**

Rakennuspaikka sijaitsee Längelmäveden Korrin rannalla, Soltilantien varrella. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka kuuluu *Maaseutualueeseen* sekä rakennuspaikan itäisimmän kulman voidaan tulkita kuuluvan pieneltä osuudelta *Arvokkaan geologisen muodostuman kallioalueeseen (ge2)*. Merkintään *ge2* sisältyy suunnittelu ja suojelumääräyksiä. Poikkeamisluvan hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät sijoitu *ge2* merkinnän alaisille alueille. Maakuntakaavan määräykset eivät vaikuta merkittävästi hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Myös Oriveden strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikan itäisimmän kulman voidaan tulkita sijaitsevan *Arvokkaat geologiset muodostumat* -merkinnän läheisyydessä, joka mukailee maakuntakaavan merkintää. Poikkeamisluvan hakemuksen mukaiset toimenpiteet eivät kuitenkaan sijaitse merkinnän alaisilla alueilla. Oriveden strategisen yleiskaavan

määräykset eivät merkittävästi vaikuta hakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Rakennuspaikka sisältyy *Orivesi, Längelmävesi, Korri (4.6.2002)* ranta-  
asemakaavan alueelle, jossa se on merkitty loma-asuntojen  
korttelialueeksi (RA). RA-merkinnän mukaan *"Rakennuspaikalle saa  
rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden  
saunarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa  
olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa  
olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle  
kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon ja  
saunan lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup>  
talousrakennuksia."*

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

Poikkeamisluvan mukaiset rakennusoikeuden ylitykset nähdään  
kohtuulliseksi, huomioiden niiden parantavan loma-asunnon  
varustelutasoa sekä edesauttavan ympäröivien alueiden käyttöä ranta-  
asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöstä 562-410-1-31 osa sijoittuu ranta-  
asemakaavan mukaiselle metsätalousalueelle. Talousrakennuksen  
hyödyntäminen maa- ja metsätalouden käyttöön edesauttaa kaavan  
mukaisten alueiden käyttötarkoitusten toteutumista.

Suunnitelmassa esitetyt rakennukset sijoittuvat rakennuspaikalla jo  
olemassa olevien kulkuyhteyksien välittömään läheisyyteen. Hakemuksen  
mukaisen uudisrakentaminen ei merkittävästi heikennä alueen luonto- tai  
maisema-arvoja.

Naapurikiinteistön huomautuksessa viitataan ympäristölautakunnan  
myöntämään poikkeamislupa (Ympäristölautakunta 28.5.2013 § 73) 110  
k-m<sup>2</sup> suuruisen omakotitalon sekä 22 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen  
rakentamiseen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi myöhemmin  
päätöksen (päättönumero 14/0109/2), perusteluina muun muassa, ettei  
ranta-asemakaava mahdollista pysyvään asumiseen tarkoitettujen  
asuinrakennusten rakentamista.

Naapurin huomautuksen mukaan hakemuksen mukainen saunarakennus  
heikentää huomattavasti naapurikiinteistön rakentamisen mahdollisuuksia  
verrattaessa poikkeamisluvan (Ympäristölautakunta 28.5.2013 § 73)  
mukaisiin suunnitelmiin. Perusteita tälle ei kuitenkaan havaittu, sillä nyt  
käsittelyssä olevan lupahakemuksen mukaiset rakennukset sijaitsevat  
vähintään 12 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta ja noin 15  
metrin etäisyydellä huomautuksessa viitatuissa suunnitelmissa esitettyihin  
rakennuksiin. Lisäksi kyseinen ympäristölautakunnan lupapäätös on  
kumottu hallinto-oikeudessa, joten sitä ei myöskään voida ottaa huomioon  
asian käsittelyssä.

Alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan haetulle  
rakennuspaikalle olisi mahdollista rakentaa enintään 20 k-m<sup>2</sup> erillinen  
saunarakennus ranta-asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin  
vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Näin ollen hakemuksen  
asemapiirroksen mukaiselle rantasaunan rakennuspaikalle olisi  
mahdollista rakentaa kyseisen kokoinen 20 k-m<sup>2</sup> rantasauna ilman  
poikkeamislupaa ranta-asemakaavasta. Hieman suuremman

saunarakennuksen toteuttaminen samaiselle sijainnille ei olennaisesti muuta alueen ja rakennuspaikan käyttöä suhteessa voimassa olevassa ranta-asetuksessa suunniteltuun alueen käytön ratkaisuun. Lupahakemuksen asemapiirroksen mukainen suunniteltu etäisyys rantaviivaan on 15 metriä, joten se on suurempi kuin ranta-asetuksen hieman pienemmän saunarakennuksen mahdollistavan kaavamääräyksen 10 metrin etäisyysvaatimus rannasta. Myöskään naapurikiinteistön rakentamiseen ei kohdistu vaikutuksia siitä, että kyseiselle saunan rakennuspaikalle rakennetaan hieman ranta-asetuksen mukaista suurempi saunarakennus saunan rakennusoikeuden ylityksen ollessa kokonaisuuden kannalta vähäinen. Asemapiirroksen mukaan rakennettavasta saunarakennuksesta on etäisyyttä naapurin rajaan 12,5 m, joten rakennushankkeella ei ole vaikutuksia naapurikiinteistön rakentamismahdollisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

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

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL § 171 kaltaisiin vaikutuksiin, jotka olisivat esteenä poikkeamisluvan myöntämiseen.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote ranta-asetuksesta.

|               |  |
|---------------|--|
| Toimivalta    | Hallintosääntö 30 §  |
| Esittelijä    | Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko  |
| Päätösehdotus | Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen saunarakennuksen (30 k-m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup> terassi), talousrakennuksen (50 k-m <sup>2</sup> ) ja varastokatoksen rakentamiselle seuraavalla ehdolla:<br>- rakennuspaikan eteläisen naapurikiinteistöön rajautuvan kiinteistönrajan läheisyydessä tulee säilyttää puustoa asemapiirroksen kaltaisesta mahdollisuuksien mukaan. |

#### Perustelut

Poikkeamisluvan mukaiset rakennusoikeuden ylitykset on arvioitu kohtuullisiksi. Rakennusoikeuden ylitykset mahdollistavat rakennuspaikan paremman käytettävyyden. Hanke edistää alueiden käyttöä ranta-asetuksen mukaisesti. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

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

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä muistutuksen tekijälle.

Sovelletut oikeusohjeet:  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----