

Sähköinen asiointitunnus	LP-562-2026-00108
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	562-406-0003-0044
Kiinteistön nimi	Pitkäjärventie 385
Asemakaava	LEPORANTA Oikeusvaikutteinen yleiskaava 150620§342
TOIMENPIDE	Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi sekä asuinrakennuksen ja konehallin rakentaminen yleiskaavasta poiketen.
Poikkeaminen	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 1.9.2026 § 49 mukaisesti.
Kuuleminen	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 1.9.2026 § 49 mukaisesti.
PÄÄTÖS	Hyväksytty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 1.9.2026 § 49 mukaisesti.
Sovelletut oikeusohjeet	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 1.9.2026 § 49 mukaisesti.
Päätöksen perustelut	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 1.9.2026 § 49 mukaisesti.
Muut lupamääräykset	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 1.9.2026 § 49 mukaisesti.
Päätöksen antaminen	Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 02.09.2026. Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 09.09.2026. Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 09.10.2026. 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 valitus aikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 24 päivä 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 562-406-3-44

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

Valmistelija

rakennus- ja maankäyttöasiantuntija Sarianna Sillanpää ja
maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka:

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

Rakennushanke:

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

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

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

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

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

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Naapurien kuuleminen:

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

Lähtökohdat:

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

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (mam), joka kuuluu Pitkäjärven – Päilahden kulttuurimaisemaan. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuspaikka on myös maaseutualuetta (M), jolla osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

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

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

Oriveden strateginen yleiskaava (25.1.2023):

Oriveden strateginen yleiskaava ei ohjaa merkittävästi rakennuspaikan maankäyttöä, ja yleiskaavan määräykset mukailevat maakuntakaavan määräyksiä. Hakemuksen mukainen hanke ei ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen tai muutoin vaikeuta kaavan toteutumista.

Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa (25.1.2023):

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

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

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

Rakennuspaikka ja poikkeamiset rantaosayleiskaavasta:

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

Hakemuksen mukaisessa hankkeessa rakennetaan uusi vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus (200 m²), rantasauna 25 m² sekä autotallin/metsätaloustaloukseen tarkoitettuna kone- ja huoltohallin (kerrosala 135 k-m² + 48 m² katos) rakentaminen. Hankkeen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 360 k-m².

(Esittelytekstiä muutettu kokouksessa päivitetyn asemapiirroksen mukaiseksi.)

Liitteenä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote rantaosayleiskaavasta.

Kokouksessa liitteeksi on lisätty myös hakijan 31.8.2026 toimittama päivitetty asemapiirros.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

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

Perustelut

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

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

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

palvelee metsätalouden liiketoimintaa. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa tältä osin kaavamerkintää.

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

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

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

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

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

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

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

Päätös annetaan kuulusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

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

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

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

- Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 360 m².
- Rakennusten kerrosalat saavat poiketa asemapiirroksessa esitetystä, kunhan niiden yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus ei ylitä 360 kerrosneliömetriä.
- Rakennuspaikalla talousrakennusten rakennusoikeus saa ylittää 50 %:a kokonaisrakennusoikeudesta.
- Talousrakennuksia ja katosrakenteita saa toteuttaa päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikan ulkopuoliselle M-alueelle, rakennuspaikan oheen. Rakentamislupaa hakiessa rakennusten sijainti saa vähäisesti poiketa asemapiirroksen mukaisista sijainneista.
- Rakennuspaikalle saa toteuttaa vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus.

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

Perustelut

Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa maakuntakaavaa, eikä ole Oriveden strategisen yleiskaavan vastainen. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä, metsälain mukaisia erityisiä elinympäristöjä tai luonnonmuistomerkkejä. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

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

Kiinteistöllä on rakennuspaikan ulkopuolella maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) kaavamerkintä. Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. Ranta-

alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM -alueille sekä sa -merkinnöille. Kone- ja huoltohalli sijoittuu M-alueelle RA-alueen välittömään läheisyyteen ja se palvelee metsätalouden liiketoimintaa. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa tältä osin kaavamerkintää.

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

Rakennusten yhteenlasketun kerrosala ylittää rakennuspaikan kokonaiskerrosalan 60 kerrosneliömetrillä. Ylitys on huomattava verrattuna sallittuun enimmäiskerrosalaan (300 k-m²). Huomioiden hankkeen perustelut, vaikutukset alueen ja hakijan elinkeinotoimintaan, arvioidaan perustelluksi myöntää noin 20 % poikkeamisen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta (60 kerrosneliömetriä). Rakennusoikeuden ylityksen vaikutusten arvioinnissa on huomioitu myös päivitetty asemapiirros, jonka mukaan konehalli/elinkeinotoimintaan tarkoitettu talousrakennus sijoittuisi osin rakennuspaikan alueelle lähemmäksi rakennuspaikkaa. Sijoittelun arvioidaan vähentävän rakennusoikeuden ylityksestä aiheutuvia vaikutuksia lähiympäristöön. Poikkeamisen vaikutusten arvioidaan olevan tällöin kohtuulliset.

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

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

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

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

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

Päätös annetaan kuulutusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Rakentamislaki 751/2023 § 57

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

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvonta

Otteen oikeaksi todistaa

08.09.2026

Soile Kontu
Pöytäkirjanpitäjä



