

Rakennuslupahakemus nro 22-0011-R, asuinkerrostalo, tila: 562-413-42-9, osoite Kaupintie 4

Ympäristölautakunta 01.02.2022 § 10

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Kiinteistölle 562-413-42-9, osoite Kaupintie 4, haetaan rakennuslupaa senioriasumisen asuinkerrostalolle. Rakennuksessa on neljä kerrosta, 34 asuntoa ja sen rakennusoikeudellinen kerrosala on 1997 m²:ä.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä haetaan asemakaavasta vähäisiä poikkeamia:

"A. Kaavassa edellytetyn 34 autopaikan (1 ap / asunto) sijaan rakennetaan 20 autopaikkaa. Perustelu: Senioriasumisen kohderyhmän vähäinen omistusautojen määrä. Kohteen sijainti keskusta-alueella. Piha-alueen hyödyntäminen asukkaiden virkistyskäyttöön.

B. Asuinkerrostalon parvekkeet, sisäänkäyntikatos ja vaipan ulkopuolinen hormi ylittävät rakennusalan rajan, ylitys 1,36-2,41 m. Perustelu: Rakennuksen sijoittuminen tontilla siten, että piha-alue on mahdollisimman tehokkaasti hyödynnettävissä oleskeluun. Ylitys on vähäinen.

C. Pysäköintialue ylittää kaavassa osoitetun pysäköimispaikan rajan, ylitys 61,0 m². Perustelu: Piha-alueen mahdollisimman tehokas hyödyntäminen oleskeluun. Ylitys on vähäinen."

Vähäisistä poikkeamisista on pyydetty kaavoittajan lausunto ja kaavoittaja puoltaa vähäisten poikkeamien myöntämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1. mom (vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä) mukaan: "Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta". Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeaminen ei mm. saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asemapiirros, sijaintikartta ja ehdotus rakennuslupapäätökseksi ovat liitteenä. Muut rakennuslupa-asiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa. Rakennuspaikkaa koskevaan asemakaavaan voi tutustua Oriveden kaupungin nettisivuilta kohdasta "Kaavakartat".

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun rakennusluvan nro 22-0011-R senioriasumisen asuinkerrostalolle tilalle 562-413-42-9 liitteenä olevan rakennuslupapäätöksen mukaisesti.

Sovelletut lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 175 §.

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutettu ehdotus: Ympäristölautakunta päättää jättää asian pöydälle, sillä rakennushankkeeseen ryhtyvä on pyytänyt keskeyttämään

rakennuslupahakemuksen käsittelyn toistaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan.

Ympäristölautakunta 21.06.2022 § 58
61/10.03.00.03/2022

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Hakija on osin muuttanut suunnitelmapiirustuksia. Rakennukseen on mm. lisätty yhteensä 4 asuntoa (1 asunto per kerros, joten yhteensä rakennuksessa on 38 asuntoa), huoneistojen pinta-aloissa ja huoneluvuissa on muutoksia (mm. kaksiodien määrä vähentynyt), laajuustiedot muuttuneet seuraavasti: bruttoala 2415,0 --> 2346,5 brm², kerrosala 2247,5 --> 2234,0 kem², rakennusoikeudellinen kerrosala 1997,0 --> 2034,5 kem², huoneistoala 1260,5 --> 1293,0 hum², tilavuus 8690 --> 8500 m³.

Pysäköintiin on lisätty 2 autopaikkaa, joista toinen on mitoitettu liikkumisesteisten käytettäväksi. Rakennuksen sijainnissa ja ulkomitoissa on vähäisiä muutoksia, väestönsuojaa on pienennetty ja pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi on vaihdettu maalattu betoni. Taideaihe on korvattu uritetulla betonilla, aukotus on kokonaisuutena muuttunut. Pohjoispäädyn pyöräkatos on poistettu ja pyöräpaikat siirretty parvekkeiden alle ja väestönsuojaa on pienennetty.

Pelastuslaitos on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä haetaan asemakaavasta vähäisiä poikkeamia:

A. Tontin sallittu rakennusoikeus ylitetään 37,5 m²:lla, ylitys 2,2% sallitusta rakennusoikeudesta.

Perustelu: Rakennuksen toteuttaminen toiminnallisesti tehokkaana. Ylitys on vähäinen ja kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

B. Kaavassa edellytetyn 38 autopaikan (1 ap / asunto) sijaan rakennetaan 22 autopaikkaa.

Perustelu: Senioriasumisen kohderyhmän vähäinen omistusautojen määrä. Kohteen sijainti keskusta-alueella. Piha-alueen hyödyntäminen asukkaiden virkistyskäyttöön.

C. Asuinkerrostalon parvekkeet, sisäänkäyntikatot ja vaipan ulkopuolinen hormi ylittävät rakennusalan rajan, ylitys 1,36-2,21 m.

Perustelu: Rakennuksen sijoittuminen tontilla siten, että piha-alue on mahdollisimman tehokkaasti hyödynnettävissä oleskeluun. Ylitys on vähäinen.

D. Pysäköintialue ylittää kaavassa osoitetun pysäköimispaikan rajan, ylitys 60,0 m².

Perustelu: Piha-alueen mahdollisimman tehokas hyödyntäminen oleskeluun. Ylitys on vähäinen.

Asemapiirros, sijaintikartta ja ehdotus rakennuslupapäätökseksi ovat liitteenä. Muut rakennuslupa-asiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa. Rakennuspaikkaa koskevaan asemakaavaan voi tutustua Oriveden kaupungin nettisivuilta kohdasta ”Kaavakartat”.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun rakennusluvan nro 22-0011-R senioriasumisen asuinkerrostalolle tilalle 562-413-42-9 <u>liitteenä</u> olevan rakennuslupapäätöksen mukaisesti. Sovelletut lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 175 §.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
