

Rakennuslupahakemus nro 22-0011-R, asuinkerrostalo, tila: 562-413-42-9, osoite Kaupintie 4 / rakennusaikainen muutos nro 23-0121-RM

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 säädetyin 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

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 ulkomoitoissa on vähäisiä muutoksia, väestönsuojaa on pienennetty ja pääasialliseksi 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 liitteenä olevan rakennuslupapäätöksen mukaisesti.

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

Päätös Ehdotus hyväksyttiin. Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Ympäristölautakunta 22.08.2023 § 71
61/10.03.00.03/2022

Valmistelija II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Rakennushankkeen osalta on jätetty rakennuslupahakemus, joka koskee rakennuttamisen aikana tehtyjä muutoksia.

Hakemuksen mukaan tehtyjä muutoksia ovat mm. ”Asunnot A06 ja A18 on muutettu yhteistiloiksi. Muutos on todettu käyttäjän näkökulmasta välttämättömäksi yhteisöllisen asumisen palvelutuotannon kannalta. A18 parvekekaide on korotettu 1200 mm korkeaksi lattiatasosta mitattuna. Kyseisten asuntojen makuuhuoneen seinät on purettu. 38 autopaikan kaavavaatimus vähenee 36 autopaikkaan (toteutuva autopaikkojen määrä on 22 ap, tästä on haettu lupa vähäiseen poikkeamiseen). Sallitun rakennusoikeuden ylitys vähenee 37,5 m² → 34,5 m², koska muun rakennusoikeuden lisäksi asukkaiden palvelu- ja yhteistiloille tarkoitettu rakennusoikeus 300 m² käytetään kokonaisuudessaan. Iv-konehuoneen ulkoseinät on muutettu puurakenteisiksi (alun perin teräsrakenteiset). Ullakkokerroksen porrashuoneen seiniin on lisätty sisäkuorielementin ulkopuolelle puuelementti. Iv-konehuoneen yläpohjarakenne on muutettu profiilipeltirakenteisesta puuelementtirakenteiseksi”.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä haetaan asemakaavasta vähäisiä poikkeamia perusteluineen:

A. Tontin sallittu rakennusoikeus ylitetään 34,5 m²:lla, ylitys 2,0% sallitusta rakennusoikeudesta. Perustelu: Rakennuksen toteuttaminen toiminnallisesti tehokkaana. Ylitys on vähäinen ja kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

Muutoslupa: Sallitun rakennusoikeuden ylitys vähenee 3m² (rakennusluvassa 37,5 m²), koska muun rakennusoikeuden lisäksi asukkaiden palvelu- ja yhteistiloille tarkoitettu rakennusoikeus 300 m² käytetään kokonaisuudessaan.

B. Kaavassa edellytetyn 36 autopaikan (1 ap / asunto) sijaan rakennetaan 22 autopaikkaa. Perustelu: Senioriasumisen kohderyhmän vähäinen omistusautojen määrä. Kohteen sijainti keskusta-alueella. Piha-alueen hyödyntäminen asukkaiden virkistyskäyttöön.

Muutoslupa: Kaavassa edellytetty autopaikkamäärä vähenee alkuperäisestä 38:sta, koska kohteen asuntojen määrä pienenee vastaavasti. Toteutettavien autopaikkojen määrä ei muutu alkuperäisestä lupahakemuksesta.

C. Asuinkerrostalon parvekkeet, sisäänkäyntikatos 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.

Pelastuslaitos on antanut hankkeesta lausunnon.

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

Toimivalta Hallintosääntö 30 §

Esittelijä Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun muutosluban nro 23-0121-RM senioriasumisen asuinkerrostalolle tilalle 562-413-42-9 liitteenä olevan rakennuslupapäätöksen mukaisesti.

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin. Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

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