

Ympäristölautakunta

Aika 10.12.2024 klo 17:00 - 18:40

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 103	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 104	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 105	Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale	6
§ 106	Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutos	9
§ 107	Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen	12
§ 108	Poikkeamispäätös tilalle 562-424-3-53	15
§ 109	Poikkeamispäätös tilalle 562-417-1-179	22
§ 110	Lausunto Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta	29
§ 111	Lausunto Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta	30
§ 112	Ympäristölautakunnan osittainen ratkaisuvallan siirtäminen viranhaltijoille	31
§ 113	Maisematyölupahakemus nro 2024-15, tila Peltoniemi 562-449-6-120	34
§ 114	Maisematyölupahakemus nro 2024-16, tila Eerola 562-479-1-177	36
§ 115	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat	38
§ 116	Ilmoitusasiat	39
§ 117	Muut esille tulevat asiat	41

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Salomaa Manu	17:00 - 18:40	Puheenjohtaja	
	Tuhkanen Pekka	17:00 - 18:40	Varapuheenjohtaja	
	Keronen Valtteri	17:00 - 18:40	Jäsen	
	Knuuttila Minna	17:00 - 18:40	Jäsen	
	Loponen Matti	17:00 - 18:40	Jäsen	
	Sistonen Henna	17:00 - 18:40	Varajäsen	
	Talvio Elina	17:00 - 18:40	Varajäsen	
	Kahelin Anne	17:00 - 18:40	Kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Antti	17:00 - 18:40	Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan puheenjohtaja	

Poissa	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
	Juuti Minna		Jäsen	
	Simontaival Sari		Jäsen	
	Viljanen Jussi		Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Parpola Sävy		Nuorisovaltuuston edustaja	
	Nevalainen Milla		Esittelijä	
	Kuusisto Juha		Kaupunginjohtaja	

Muu	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
	Kivikko Antti	17:00 - 18:40	Esittelijä	
	Lahtinen Mika	17:00 - 18:40	Esittelijä	
	Mäntysaari Esko	17:00 - 18:40	Asiantuntija, II rakennustarkastaja	
	Somelar Dennis	17:00 - 18:40	Asiantuntija, kaavasuunnittelija	
	Valkeejärvi Julia	17:00 - 18:40	Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelijä	
	Kontu Soile	17:00 - 18:40	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Manu Salomaa
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

103 - 117

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 13.12.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Valtteri Keronen
pöytäkirjantarkastaja

Elina Talvio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

kaupungin verkkosivuilla (www.orivesi.fi) 16.12.2024

Toimistosihteeri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 103

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 104

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Valtteri Keronen ja Elina Talvio.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Valtteri Keronen ja Elina Talvio.

Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 105
552/10.02.02/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.12.2023 (§ 270) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58 ja nimetä kaavahankkeen seuraavasti: *Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale*. Kaupunginhallitus päätti myös, että ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Kaupunginhallitus päätti myöhemmin 15.04.2024 § 79, että Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -niminen kaavamuutos voidaan tehdä rakennuspaikkakohtaisena kaavamuutoksena. Kaupunginhallitus hyväksyi puitesopimusluonnoksen 11.11.2024 § 221 ja valtuutti kaavasuunnittelija Dennis Somelarin allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta. Puitesopimus on määrä allekirjoittaa sopimuksen osapuolten kesken tiistaina 10.12.2024. Tämä asia käsitellään ympäristölautakunnan kokouksessa sillä edellytyksellä, että sopimus on allekirjoitettu.

Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -luonnoksen sisältö:

Kaavamuutosalue on kaksiosainen. Alueet sijaitsevat Vesijärven rannalla Taipaleenlahdessa ja Jäniänlahdessa. Molemmat alueet kuuluvat kiinteistöön Padustaipale 562-414-1-58. Rantaosayleiskaavan muutoksella muutetaan 25.1.2023 kokonaisuudessaan voimaan tullutta Oriveden rantaosayleiskaavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Oriveden rantaosayleiskaavassa Taipaleenlahden pohjoisrannalle osoitettu erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Jäniänlahden pohjoisrannalle. Kaava-alueen pinta-ala noin 1,7 ha.

Ranta-osayleiskaavan muutoksessa vakituisen asunnon paikka siirtyy saman kiinteistön sisällä Vesijärven rannalla siten, että Taipaleenlahdella sijaitseva vakituisen asunnon rakennuspaikka poistuu ja Jäniänlahden rannalle osoitetaan uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Loma-asuntojen rakennuspaikat säilyvät ennallaan. Rakennusoikeuden määrä alueella ei muutu. Kyse on siten yhden rakennuspaikan siirtämisestä.

Taipaleenlahden pohjoisrannalle on osoitettu maa- ja metsätalousalue (M). Alueen rajaus ja pinta-ala vastaavat voimassa olevan rantaosayleiskaavan AO-alueella. Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueella ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Kaavamuutoksen kaavamääräykset vastaavat ja mukailevat pääosin rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä.

Uusi rakennuspaikka sopeutuu Oriveden rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen. Rantaosayleiskaavan muutoksessa emätilan rakennusoikeus ei muutu. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia erilaiseen asemaan. Kaavamuutoksen vaikutuksien arvioidaan olevan kokonaisuutena vähäisiä.

Rantaosayleiskaavan muutoksella Taipaleenlahden rannalle muodostuu noin 90 metriä lisää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Kaavamuutoksen jälkeen yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus Taipaleenlahden rannalla on noin 450 metriä. Rantaosayleiskaavan muutos katkaisee Jäniänlahden pohjoisrannan yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan ja lyhentää sitä 128 metriä. Uuden rakennuspaikan länsipuolella säilyy noin 175 metriä ja itäpuolella noin 125 metriä rakentamatonta rantaviivaa.

Rantaosayleiskaavan muutoksen luonnoksessa siirretty rakennuspaikka on osoitettu Jäniänlahden pohjoisrannalle. Rakennuspaikan kaavamääräys säilyy samana kuin alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa (erillispientalojen alue, AO). Rakennuspaikan alue kuuluu osittain rantaosayleiskaavan mukaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Näiltä osin kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset ovat Oriveden rantaosayleiskaavaa vastaavia.

Aineiston nähtäville asettaminen

Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale -luonnoksen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (MRA 19 §).

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Oriveden kaupungin verkkosivuilla sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajia tiedotetaan nähtävilläoloista ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Asiakirjat asetetaan nähtäville Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden ilmoitusseinälle (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin verkkosivuille.

Puitesopimuksen mukaisesti kaavahankkeen kaava-aineistoa laatii maanomistajan tilaama konsultti. Aineisto on toimitettu kaupungille, maankäyttöpalvelut ovat kommentoineet aineistoa ja aineistoa työstetään parhaillaan kommenttien perusteella.

Luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuvat lähiaikoina ja ne julkaistaan lisälistanä.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale luonnoksen kaavakartan ja -määräykset, kaavaselostuksen liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Maankäyttöpäällikön kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotukseen:

Lisäksi ympäristölautakunta päättää myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia kaava-aineistoihin ennen niiden nähtäville asettamista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus
Ympäristölautakunta

§ 150
§ 106

24.06.2024
10.12.2024

Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 150

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Aseman seudulla on voimassa useita eri ikäisiä asemakaavoja. Valtaosalla alueesta asemakaavat ovat eriasteisesti vanhentuneita ja kaavojen suunnitteluratkaisut eivät enää kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita. Asemakaavoissa on myös toteutumattomia alue- sekä katuvarauksia, joiden toteuttamiseen ei nykytilanteessa ole edellytyksiä eikä tarpeita kaikilta osin. Aseman seudulla on tarpeen monin paikoin päivittää alueen asemakaavoja vastaamaan alueelle toteutunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet. Kaupungin tavoitteena on kehittää aseman seudun aluetta, ja kehitystyötä ohjaavat mm. kaupungin strategia, elinvoimaohjelma sekä vuonna 2022 laadittu Asemanseudun kehittämissuunnitelma.

Aseman seudulle on vuoden 2024 tammikuussa käynnistetty Asemanvainion asemakaavan muutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on jo ollut yleisesti nähtävillä. Tavoitteena on, että Asemanvainion kaavahankkeen kaavaluonnos tulisi nähtäville vuoden 2024 aikana.

Aseman seudun asemakaavojen uudistamista on syytä asteittain jatkaa. Seuraava järkevä aluekokonaisuus asemakaavan muutokselle on Riihitien ja Bonnentien ympäristössä oleva alue. Erinäisiä alueen maankäyttöön pitkällä aikavälillä vaikuttavia tekijöitä ja kokonaisuuksia on ratkennut ja selvinnyt, jonka vuoksi alueelle on syntynyt edellytykset käynnistää asemakaavan muutos.

Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutos koskee Asematien, Kenkätien, Orivedentien ja Riihitien rajaamaa aluetta. Alueen voimassa oleva asemakaava on Asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava, joka on tullut voimaan vuonna 1980. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueet (AO) 117, 126 ja 126, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK), opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet (YOS) 127a ja 127b, kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT), puistoaluetta, katualueita sekä jalankulku- ja tai polkupyöräteitä. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on monia toteutumattomia ratkaisuja erityisesti katualueiden osalta, mm. Bonnentien ja Solatien katualueet. Alueen voimassa oleva asemakaava ei kaikilta osin vastaa alueelle rakentunutta tilannetta tai alueen tulevaisuuden tarpeita, jonka vuoksi asemakaavaan kohdistuu päivitys- ja muutostarpeita. Suunnittelualue rajautuu vireillä olevaan Asemanvainion asemakaavan muutoksen alueeseen suunnittelualueen pohjoisosissa Kenkätien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,7 ha.

Kaupunginhallitus
Ympäristölautakunta

§ 150
§ 106

24.06.2024
10.12.2024

Suunnittelualueelle sijoittuu nykyisin mm. pääosin asuinkäyttöön rakentuneita kortteleita, toimintansa lopettaneen Joonas-koulun kiinteistö, käytöstä poistunutta heikkokuntoista rakennuskantaa sekä metsäisiä alueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena ovat mm. seuraavat:

- Tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Asematien läheisyydessä Asemanseudun kehittämissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti
- Poistaa asemakaavasta toteutumattomia katualuevarauksia, joiden toteuttamiseen ei ole edellytyksiä tai tarvetta
- Tutkia ja järjestellä tarvittavilta osin uudelleen alueen kiinteistöjen sekä tonttien kulkuyhteydet tarkoituksenmukaisella tavalla
- Tarvittaessa mahdollistaa uusi käyttötarkoitus Joonas-koulun kiinteistölle
- Tutkia yksittäisten täydennysrakentamiseen soveltuvien tonttien osoittamista
- Päivittää alueen kaavaratkaisuja ja kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet.

Kaavamuutoksen osana selvitetään ja huomioidaan mm. alueen luontoarvot sekä kulttuuriympäristön ja rakennusten historialliset arvot tarvittavilta osin tarvittavalla tarkkuustasolla. Kaavamuutoksessa pyritään huomioimaan myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus käynnistää Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Päätös
Kokouskäsittely

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli läsnä asiantuntijana asian käsittelyn aikana klo 17.04-17.10.

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 106
324/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus on päättänyt 24.6.2024 § 150 käynnistää Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksen laatimisen. Suunnittelualue sijaitsee Oriveden rautatieaseman läheisyydessä Asematien, Kenkätien, Orivedentien (kt 58) ja Riihitien rajaamalla alueella. Suunnittelualueella on

Kaupunginhallitus
Ympäristölautakunta

§ 150
§ 106

24.06.2024
10.12.2024

voimassa vuonna 1980 voimaantullut Asemanseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.

Kaavahankkeen tavoitteena on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan paremmin suunnittelualan toteutunutta tilannetta ja mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeita, tutkia mahdollisuudet täydennysrakentamisen osoittamiseen sekä tarkastella suunnittelualan kulkuyhteyksien tarkoituksenmukaisia toteuttamismahdollisuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa varten tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutuksen arvioinnista kaavoitukseen.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 175

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Tähtiniemen alueella on voimassa asemakaava, jossa on runsaasti toteutumattomia katualueita sekä rakentamattomia asumiseen osoitettuja tontteja. Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1988. Asemakaava on osittain vanhentunut, ja ei vastaa enää periaatteiltaan tämän päivän tarpeita.

Rakentamattoman alueen asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan yksityiselle maalle. Kaupungin tiedossa ei ole, että alueen kaavoittamiseen liittyen olisi tuolloin tehty maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta. Kyseinen teema on olennainen silloin, kun yksityiselle maalle laaditaan asemakaava. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan yksityiselle maalle laadittavasta asemakaavasta tehdään aina kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus. Sopimuksen keskeinen sisältö liittyy kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten jakamiseen sekä maan arvon nousun jakamiseen. Siten kyseisen alueen kaltaista asemakaavaa ei enää nykyään laadittaisi ilman sopimuksia.

Kaupungilla ei nykytilanteessa ole suunnitelmissa tai tarpeen toteuttaa alueelle asemakaavassa osoitettua rakentamatonta katua. Kadun toteuttaminen ei myöskään maapoliittisten lähtökohtien sekä alueen sopimustilanteen vaillinaisuuden vuoksi olisi kaupungin edun mukaista.

Alue on nykyään valtaosin peltoa. Lisäksi alueella on joitakin pieniä metsäsaarekkeita. Alue rajautuu usealta sivultaan rakentuneeseen yhdyskuntarakenteeseen.

Maankäyttöpalvelut ovat tavoittaneet alueen omistavan tahon edustajat. Edustajien kanssa on keskusteltu heidän tavoitteistaan alueen käytölle sekä mahdollisista muutostarpeista. Keskusteluiden yleisviestinä on se, että maanomistajat toivovat pääosin alueen säilyttämistä nykykäytössään peltona ja eivät toivo alueen rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan asemakaava voidaan kumota (MRL § 204). Kumoamisessa sovelletaan MRL:n säännöksiä kaavan laatimisesta.

On tarpeen aloittaa prosessi alueen asemakaavan kumoamiseksi niiltä osin, kun edellytyksiä alueen rakentamiseen ei ole. Kumoamisen prosessi on järkevää ja sekä kaupungin että maanomistajien tavoitteiden mukaista. Alustavassa tarkastelussa kaavan kumoamiseen ei ole havaittu esteitä.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Kaupunginhallitus
Ympäristölautakunta

§ 175
§ 107

02.09.2024
10.12.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan kumoamisen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan ja poistui ennen päätöksen tekoa.

Eliisa Suhonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 15.07.

Touko Sikala saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 15.08.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 107
377/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää 2.9.2024 § 175 prosessin Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamiseksi. Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tarkoituksena on kumota kaava niiltä osin, joilla edellytyksiä kaavan toteuttamiselle ei ole.

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva vuonna 1988 hyväksytty Kiikanmäen rakennuskaava- ja rakennuskaavan muutos noin 6,8 ha laajuiselta alueelta. Muilta osin Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan. Ajantasakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalokorttelialueiksi (AO) 400-404 sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi (VL). AO-tontteja voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu 14 kpl. Nämä tontit on tarkoitus kaavaprosessissa kumota.

Kaavahankkeen tavoitteena on kumota voimassa oleva kaava osittain, eikä kaavahankkeessa osoiteta uusia tai muuttuvia merkintöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti kaava voidaan kumota. Kaavan kumoamisessa sovelletaan MRL:n säädöksiä kaavan laatimisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa varten tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista kaavoitukseen.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavakartta sekä luonnosvaiheen kaavaselostus.

Kaupunginhallitus
Ympäristölautakunta

§ 175
§ 107

02.09.2024
10.12.2024

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä luonnosvaiheen kaavaselostuksen ja päättää asettaa luonnosaineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi samalla, kun vireilletulosta tiedotetaan (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Poikkeamispäätös tilalle 562-424-3-53

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 108
551/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Tila Sarkkila 562-424-3-53, tilan pinta-ala on 6,012 ha ja rakennuspaikan pinta-ala noin 2,3 ha.

Rakennushanke:

Asuinrakennuksen toisen kerroksen muuttaminen asuintiloiksi (n. 155 k-m²).

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Haetaan poikkeusta kaavan mukaisen kerrosalan ylityksestä. Poikkeusta haetaan asuinrakennuksen toisen kerroksen n. 155 m²:n kerrosalan ylitykselle.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan kiinteistön suurin sallittu rakennettu kerrosala saa olla 300 m². Rantakaavassa on merkintä AO/s ja asuinrakennuksen kohdalla SR R5.7. Tila on ollut maatilakiinteistönä ennen kaavan laadintaa ja kaavassa se on muutettu asuinrakennuskiinteistöksi. Rakennukset on rakennettu kymmeniä vuosia ennen kaavan valmistumista ja nykyisin rakennettu kerrosala on yhteensä 1 140 m². Tästä alasta asuinrakennuksen osuus on 350 m² ja muiden rakennusten 790 m²."

Hakemuksen mukaisen hankkeen rakennustyöt ovat jo valmistuneet ja lupia haetaan jälkikäteen. Toisen kerroksen rakennustyöt on tehty vuosina 2003 ja 2004.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajat hankkeeseen liittyen. Naapurimaanomistajat eivät ole jättäneet huomautuksia hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Hankkeessa poiketaan Oriveden rantaosayleiskaavan (tullut voimaan 25.1.2023) mukaisesta rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta ja kerrosluvusta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Kailahden rannalla, Sarkkilan alueella. Alueella ei ole kaupungin vesi- tai viemäriverkostoa. Rakennuspaikka sijaitsee Siitaman kylätien läheisyydessä.

Kaavatilanne:

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on *Maaseutualue* ja kuuluu lisäksi *Maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Siitaman kylä ja kulttuurimaisema*. Maakuntakaavassa *Maaseutualue*-merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan *Elonkirjo ja energia* -kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu alueelle tai sen läheisyyteen sellaisia muutoksia tai merkintöjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023) alue on merkitty *Maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi* sekä *Kylähelmeksi S: Siitama*. Strategisessa yleiskaavassa ei anneta *Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt* -merkinnän alaisille alueille oikeudellisesti velvoittavia suunnittelu- tai kehittämismääräyksiä. Oriveden strategisen yleiskaavan yleismääräyksiin mukaan on kuitenkin mm. *yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkistettava ajantasainen tieto erillisistä arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet)*.

Kylähelmet S -merkinnällä on osoitettu kylät, joiden kehittämistä ohjataan rantojen yleiskaavalla. Kylähelmien vetovoimatekijöiksi on tunnistettu maaseutumainen asuminen ja miljö, vesistöjen läheisyys, yhteisöllisyys sekä mahdollisuudet matkailuelinkeinojen ja virkistykseen kehittämiseen maa- ja metsätalouden rinnalla. Nämä tekijät tulee huomioida kylähelmien maankäytön suunnittelussa. Määräys on oikeusvaikutteinen kehittämismääräys.

Oriveden rantaosayleiskaavassa (tullut voimaan 25.1.2023) rakennuspaikka on osoitettu *erillispientalojen alueeksi (AO 1)* joka sijaitsee *Ranta-alueella*. AO 1-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen ja alueelle saadaan muodostaa enintään yksi omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikka. Rakennuspaikka on toteutunut ennen kaavan laatimista.

Rakennuspaikkaa määräävät rantaosayleiskaavassa myös merkinnät *Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)*, *Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mky)* sekä *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde (SR R 5.7)*. /s-merkinnän mukaan alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti

arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

*Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mky)-*merkinnällä rantaosayleiskaavassa on osoitettu maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kyläkuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

SR R 5.7 -merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 9.5 numerointiin. Merkinnällä on osoitettu Sarkkilan sotilasvirkatalo.

Kohteen arvoluokitus on I ja kaavaselostuksen inventoitujen rakennetun ympäristön kohteiden arvoluokkien määritelmien mukaisesti kyseisen arvoluokan kohteissa *"vanha rakennuskanta tulee säilyttää ja rakennusten kunnosta huolehtia rakennusperinnön hoidon menetelmillä.*

Kohdekuvauksissa esitetyt rakennukset tulisi suojella kaavamerkinnällä. Alueille tulisi välttää uudisrakentamista. Elinkeinoon tarvittava ja siihen liittyvä uudisrakentaminen voidaan sallia, mikäli se toteutetaan vanhan rakennuskannan ja maisemarakenteen ehdoilla". Kaavaselostuksessa rakennuksen arvostusperusteiksi on tunnistettu rakennusperinteinen, historiallinen (muulla kuin asutushistoriallisella tavalla), rakennusryhmällä on itsenäinen arvo ja kohde kuuluu Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt 1993-luetteloon.

Rantaosayleiskaavan yleismääräykset ohjaavat rakennuspaikan rakentamista mm. seuraavilla määräyksillä:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosalua voi olla korkeintaan puolitoista sekä sauna- ja talousrakennuksia.
- Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².
- Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikka rajautuu rantaosayleiskaavassa *maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA)*, joka on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen.

Rantaosayleiskaavasta poikkeamisen edellytykset

Tila on toiminut maatalon talouskeskuksena ennen kaavan laadintaa ja rantaosayleiskaavassa se on merkitty erillispientaloalueen rakennuspaikaksi. Alueen rakennukset on rakennettu rakennuspaikalle ennen kaavan valmistumista. Alueen rakennuskantaan sisältyy asuinrakennus, eläinrakennus, vanha asuinrakennus, aitta ja sauna. Rakennuspaikan rakennettu kerrosala on yhteensä 1 140 m² (mukaan

lukien poikkeamishakemuksen mukainen toisen kerroksen kerrosala). Tästä alasta asuinrakennuksen osuus on 350 m². Toisen kerroksen vaatimiin rakennustöihin ei ole haettu rakennuslupaa.

Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu Oriveden rantaosayleiskaavassa merkittyyn Sarkkilan sotilasvirkataloon, jonka arvoluokitus on I. Kerrosalan lisäys on tehty olemassa olevan rakennuksen vaipan sisäpuolelle, ja lisäys ei juurikaan aiheuta vaikutuksia alueen ympäristöön ja maisemaan. Rakennuksen kerrosalaa on lisätty säilyttäen vanha rakennuskanta ja kerrosalan lisäys on tehty vanhan rakennuskannan ja maisemarakenteen ehdoilla. Asuintilojen lisäys rakennuspaikalle hakemuksen mukaisesti arvioidaan edistävän myös maakuntakaavan toteutumista, sillä *Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan tulee mm. alueen rakentamisessa ja käytössä turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Hankkeen tulkitaan edistäneen kohteessa rakennusperinnön arvojen edelleen kehittämistä ja säilymistä. Kohteen säilyminen käytössä edesauttaa sen arvojen säilymistä. Poikkeamisluvan käsittelyssä ei käsitellä hankkeen rakennusteknistä toteutusta tai sen laatua.

AO-rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 300 m². Rakennuspaikan poikkeuksellisen suuri laajuus ja olemassa oleva rakennuskanta huomioiden, arvioidaan rantaosaleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden olevan kohtuuttoman pieni kyseiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikan rakennusoikeus on ylittynyt jo rantaosayleiskaavan laadinnan aikana. Näin ollen alueen toteutunut rakennuskanta on ylittänyt rantaosayleiskaavan mukaisen alueen rakennusoikeuden jo kaavan tullessa voimaan.

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on yhteensä 985 m². Kokonaisrakennusoikeuteen ei lueta asuinrakennuksen toisen kerroksen n. 155 m²:n kerrosalaa, sillä se on toteutettu ilman asianmukaisia lupia. Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan, mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus poikkeavat yleismääräyksissä mainitusta 300 k-m², voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Hakemuksen mukaisen hankkeen kerrosala on rakennuspaikan kokonaisalasta (985 k-m²) noin 16 %. Rantaosayleiskaavan yleismääräys huomioiden, poikkeamista haetaan siis 16 % rakennusoikeuden ylitykselle verrattaessa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennuspaikalla ei rantaosayleiskaavan tullessa voimaan ole ollut enää jäljellä lisärakennusoikeutta, sillä rantaosayleiskaavan määräykset rajaavat AO-rakennuspaikan rakennusoikeutta sekä rantaosayleiskaavan yleismääräykset mahdollistavat rakennusoikeuden ylittävien rakennuspaikkojen osalla lähinnä rakennusten peruskorjaamisen ja uudelleenrakentamisen.

Valmistelijat arvioivat, että vaikka asuinrakennuksen toisen kerroksen muutokset olisivat olleet tehty rakennusluvan mukaisesti, lopputarkastettu ja otettu käyttöön rantaosayleiskaavan laadinnan aikana, ei sen tuomalla kerrosalan lisäyksellä olisi ollut olennaista vaikutusta rantaosayleiskaavan sisältöön kyseisen rakennuspaikan osalta. Huomioiden, että hakemuksen

mukaiset rakennustyöt on toteutettu ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa, hankkeen vaikutus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen on vähäinen, rakennusalan lisäys on toteutettu olemassa olevan asuinrakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle ja poikkeaminen ei johda rakennuspaikan rakennusten pohjapinta-alojen muutoksiin, arvioidaan poikkeamisen myöntäminen rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden kokonaismäärän ylittämiseksi perustelluksi.

Hakemuksen mukaiset rakennustyöt eivät olisi vaatineet poikkeamisluvan hakua kaavasta vuosina 2003-2004, sillä alueella ei ollut voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa. Sen sijaan ne olisivat vaatineet poikkeamisluvan hakemisen ranta-alueen suunnittelutarpeesta (MRL 72 §). Työt olisivat vaatineet lisäksi muiden rakentamiseen oikeuttavien lupien hakemisen ja saamisen.

Mikäli poikkeamislupaa kohteelle ei myönnettäisi, aiheuttaisi se hakijalle kohtuutonta haittaa. Tässä tapauksessa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen eli ympäristölautakunta voisi vaatia luvattomien rakennusten ja rakenteiden purkamista. Kyseisen vaihtoehdon arvioidaan aiheuttavan hakijalle kohtuutonta taloudellista haittaa, sillä hankkeen rakennustöihin on sijoitettu merkittäviä kustannuksia, joiden lisäksi purkaminen aiheuttaisi kiinteistön omistajalle merkittäviä kustannuksia. Hakemuksen mukaisten rakenteiden purkaminen todennäköisesti aiheuttaisi myös mahdollisesti rakennuksen kunnan heikkenemistä sekä rantaosayleiskaavan mukaisten rakennussuojeluarvojen merkittävää heikentymistä.

Edellä esitettyjen seikkojen näkökulmasta valmistelijat katsovat poikkeamisluvan myöntämisen kohteen rakennushankkeissa menetellyistä tavoista huolimatta perustelluksi. Poikkeamisluvan myöntäminen edesauttaa rakennushistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä ja käyttöä. Poikkeamisluvan myöntämisellä vältetään myös hakijalle kohtuuttomaksi muodostuva tilanne sekä vaatimukset. Muutoinkin hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan myöntäminen on rantaosayleiskaavan yleismääräyksen mukaista sekä edesauttaa rantaosayleiskaavan toteutumista erityisesti rakennussuojelun sekä kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymisen kannalta.

Rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista. Asuinrakennuksen toisen kerroksen käyttöönoton seurauksena rakennuksen kerrosluku kasvaa kahteen. Rakentaminen on tapahtunut olemassa olevan rakennusmassan sisäpuolella, eikä rakennuksen kerrosluvun kasvu vaikuta käytännössä mitenkään alueen ympäristöön tai maisemaan. Poikkeamisen myöntäminen rantaosayleiskaavan yleismääräyksessä määritellyistä kerrosluvusta arvioidaan olevan perusteltua, sillä sen vaikutus maisemaan tai ympäristöön on vähäinen. Rantaosayleiskaavan toinen yleismääräys myös mahdollistaa rakennusten peruskorjaamisen ja uudelleen rakentamisen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä, johon voidaan hanketta verrata olemassa olevan vaipan sisällä tapahtuvan rakentamisen myötä, vaikka rakennuksen kerrosala näin toimien nouseekin.

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 §:n kaltaisiin vaikutuksiin, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista estettä.

Esityslistan liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros sekä ote rantaosayleiskaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen asuinrakennuksen toisen kerroksen muuttamiseksi asuintiloiksi (n. 155 k-m²).

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä se johda merkittävään rakentamiseen. Poikkeamisluvalla edistetään rakennushistoriallisesti arvokkaan kohteen käyttöä ja säilymistä käytössä, joten poikkeamisluvan myöntäminen edistää rakennussuojelun ja rantaosayleiskaavan merkintöjen toteutumista tältä osin.

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle ja poikkeamisluvan hakijalle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kaavasunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Oriveden kaupunki

Pöytäkirja

8/2024

21

Ympäristölautakunta

§ 108

10.12.2024

Poikkeamispäätös tilalle 562-417-1-179

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 109
550/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: tila Omakoti 562-417-1-179, rakennuspaikan ja kiinteistön pinta-ala 2 170 m².

Rakennushanke:

Autokorjaamon perustaminen kiinteistöllä jo sijaitsevaan ja olemassa olevaan talousrakennukseen (56 k-m²)

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan tarkoitus on perustaa autokorjaamo kiinteistöllä jo sijaitsevaan ja olemassa olevaan autotalliin. Autokorjaamon toiminta on suunniteltu olevan pienimuotoista (1hlö autokorjaamo). Autokorjaamon palveluihin kuuluisi mm. diagnostiikka, huollot, jakopäät ja muut tavanomaiset korjaamotoiminnot. Toiminta sijoittuu arkipäiviin ja normaaliin työssäoloaikaan ja tapahtuu autotallin sisällä. Hakija arvioi, ettei toiminnan takia liikenne alueella oleellisesti lisääny.

Muun muassa edellä kirjattujen syiden vuoksi hakija arvioi, ettei alueelle aiheudu toiminnasta merkittäviä häiriöitä (esim. melu) ympäristöön. Jätteet tullaan hakemuksen mukaan kierrättämään asianmukaisesti, eikä niitä kerätä röykkiöiksi pihamaalle tmv.

Hanke ei johda merkittävään uudisrakentamiseen. Talousrakennus ei tule muuttumaan ulkonäöllisesti (kylttejä lukuun ottamatta), autotallissa vain tehtäisiin harrastustoiminnan sijasta/ohella elinkeinona autokorjaamotöitä.

Tiloja autotallissa ei ole kuin yhden auton tekemiseen kerrallaan. Asiakkaiden ajoneuvoille (1-2 ajoneuvoa) löytyy pysäköintipaikka autotallirakennuksen sivustalta, päädyistä ja kiinteistön sisäpihan puolelta. Autoja ei tulla säilyttämään yleisellä katualueella.

Hakija perustelee poikkeamista rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsevalla yritystoiminnalla. Rakennuspaikan läheisyydessä, Lehdistöntien ja Lehmilaidantien risteyksessä, on useampi yritys (peltisepänilike, kumikorjaamo ja autokorjaamo).

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia. Poikkeamisluvassa haettava käyttötarkoitus huomioiden on hankkeesta kuultu naapurimaanomistajien lisäksi myös muita lähialueen maanomistajia. Kuultaviksi maanomistajiksi on valittu ne, joiden kiinteistöihin hakemuksen mukaisella toiminnalla on arvioitu olevan suoranaista vaikutusta.

Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Poikkeamisluvan hakija on jättänyt vastineen huomautukselle.

Jätetyssä huomautuksessa kysytään, onko valvovaa viranomaista, joka huolehtii, ettei mahdollisen seuraavankaan omistajan aikana liikenteestä tai jätteistä synny haittaa naapuruston asukkaille tai ympäristölle.

Poikkeamisluvan hakijan vastineessa todetaan, että jätelaki määrää monilta osin hyvin tarkasti siitä, kuinka elinkeinonharjoittajan tulee käsitellä jätteet lainmukaisesti ja oikein. Vastineessa luetellaan jätelain mukaisiksi valvontaviranomaisiksi mm. kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa (64/1986) tarkoitetun kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen. Vastineessa tarkennetaan, että Orivedellä ympäristönsuojeluviranomaisena toimii Oriveden kaupungin ympäristölautakunta, jonne voi ilmoittaa rikkeistä.

Vastineessa hakija esittää myös esimerkkejä, joiden tuloksena rakennuspaikan pihapiirin viihtyisyys ja turvallisuus voivat merkittävästi heikentyä seuraavan omistajan toimesta. Hakijat pyrkivät esittämään esimerkeillä, etteivät ympäristöhaitat ole täysin riippuvaisia siitä, että rakennuspaikalle esitetään yritystoimintaa.

Vastineessa hakijat korostivat, että kiinteistöllä on mahdollista harjoittaa vain pienimuotoista toimintaa ja mikäli toimintaa haluaa laajentaa, tarvitaan paremmat ja isommat tilat. Hakijat arvioivat, että laajentamiseen tarvittaisiin erillisiä lupia ja niiden myötä käytävä erillinen lupaprosessi. Hakijat toetavat, että hakemuksen mukaiset tilat eivät mahdollista kovin vilkasta toimintaa, eivätkä ne siis mahdollista sitä myöskään mahdolliselle tulevalle omistajalle. Hakijat arvioivat vastineessaan hyvin epätodennäköiseksi sitä, että mahdollinen seuraava omistaja, hakemuksen mukaisissa rajallisissa tiloissa, harjoittaisi autokorjaamotoimintaa.

Mahdollista liikennemäärän lisääntymistä alueella hakijat vastineessaan perustelevat sillä, että hakemuksen mukaiselle tai lähialueen rakennuspaikalle voi perustaa moninaisia yrityksiä, jotka eivät vaadi poikkeuslupamenettelyä. Esimerkiksi hierontapalvelut, kauneushoitolat, kampaamot, yksityiset kotikoiraohoitolat ja perhepäivähoidot jne. Hakijat arvioivat liikennemäärän alueella lisääntyvän enemmän edellä mainittujen yritystoimintojen seurauksena, verrattuna hakemuksen mukaiseen autokorjaamotoimintaan. Autokorjaamotoiminnan liikennemäärän mahdollista lisääntymistä verrataan vastineessa myös *"standardiperheeseen, jossa on teini-ikäisiä lapsia"* ja vastineessa todetaan, ettei monihenkisen perheen päivittäisen elämän vaatimaankaan liikenteeseen verrattuna autokorjaamo merkittävästi lisää liikennettä alueella.

Naapurin huomautus ja hakijan vastine ovat 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, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* - asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja autosuojapaikan rakentamisen tarpeesta.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joka ei mahdollista rakennuspaikalla hakemuksen mukaista autokorjaamotoimintaa. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta sekä autosuojapaikan rakentamisen määräyksestä.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden keskustan taajamassa, Lehdistön alueella Lehdistöntien varrella. Rakennuspaikka rajautuu naapurikiinteistöihin sekä Lehdistöntiehen ja Enokunnantiehen.

Kaavatilanne

Pirkanmaan Maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sisältyy Taajamatoimintojen alueeseen. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan: *"Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon".*

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan *Elonkirjo ja energia* -kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu alueelle tai sen läheisyyteen sellaisia muutoksia tai merkintöjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (hyväksytty KV 26.10.2020) alue sisältyy *tiivistyvään ja kohentuvaan keskustaajamaan*. Strategisen yleiskaavan merkintä tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama on oikeusvaikutteinen kehittämismääräys. Merkinnän mukaan alueella tulee mm. täydentää keskustaajamaa erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä, rakentamisessa kiinnittää huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen ja suunnittelussa kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.

Rakennuspaikka sisältyy *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* – asemakaavan alueelle.

Rakennuspaikka sisältyy asemakaavassa *Erillispientalojen korttelialueelle* (AO). Asemakaavan AO-merkinnän mukaan ”*alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin sekä erillisiä talousrakennuksia. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti ja toisen niistä on oltava autosuojapaikka.* Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 1 kerroksisia rakennuksia ja rakennusoikeutta on yhteensä 400 kerrosalaneliömetriä.

Rakennuspaikka rajautuu asemakaavassa *yleiseen tiehen vierialueineen* (LYT), *Suojaviheralueeseen* (EV), *leikkikenttä alueeseen* (VK) sekä *erillispientalojen korttelialueeseen* (AO). Rakennuspaikka ja sen viereinen AO-rakennuspaikka rajautuvat seudullisesti merkittävällä liikenneväylällä *Enonkunnantie* muista *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* – asemakaavassa osoitetuista rakennuspaikoista. Rakennuspaikka kytkeytyy vahvasti liikenneväylien myötä *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavassa esitettyyn Lehdistön alueeseen.

Rakennuspaikan soveltuvuus hakemuksen mukaiselle toiminnalle

Rakennuspaikka rajautuu asemakaavassa leikkikenttäalueeseen (VK) ja liittyy muutoin Lehdistön alueen asuinalueeseen. Leikkikenttä on toteutunut asemakaavan mukaisen VK-alueen kaakkoiskulmaan. Rakennuspaikalla hakemuksen mukaisen toiminnan harjoittamiseen tarkoitetuilta kiinteistön alueilta ja rakennukselta on toteutuneelle leikkikenttäalueelle lähimmillään noin 20 m. Autokorjaamotoiminnan ei arvioida vaikuttavan leikkikentän toimintaan muutoin, kuin vähäisen liikennemäärän lisääntymisellä alueella. Hakemuksen mukaisen hankkeen toteutuessa, ei lisääntyvän liikenteen arvioida merkittävästi vaikuttavan leikkikentän käyttöön tai turvallisuuteen.

Hakija on huomionnut hakemuksessaan ja suunnitellut toimintaansa sopeutumaan ympäröivään alueeseen, joka on pääosin asuinalueille tarkoitettua. Lehdistöntien ja Lehmilaidantien risteyksessä sijaitsee pienteollisuusrakennuksille tarkoitettuja alueita (TP), jotka sijaitsevat rakennuspaikasta lähimmillään noin 230 metrin etäisyydellä. Hakemuksen mukaisella hankkeella ja lähistöllä olevan pienteollisuusalueen toiminnan yhteisvaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä ympäröivään asumiseen ja ympäristöön.

Pienteollisuusrakennusten korttelialueiden läheisyys rakennuspaikkaan puoltaa alueella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneisuuden edistämistä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti sekä Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisesti. Maakuntakaavan mukaisesti alueella on maankäyttö sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Hakemuksen mukainen hanke on arvioitu vahvistavan alueen omaleimaisuutta maakuntakaavan mukaisesti, sillä asuinalue sijaitsee Oriveden taajaman teollisuus- sekä työpaikkakeskittymän läheisyydessä ja alueen omaleimaisuuteen sisältyy pienteollisuuden läheisyys. Elinkeinotoiminnan maltillinen mahdollistaminen asuinalueella vahvistaa alueen omaleimaisuutta yrittäjyyden ja työpaikkojen alueena.

Kokonaisrakennusoikeus rakennuspaikalla on voimassa olevan asemakaavan mukaan 400 k-m². Rakennuspaikan käytetystä rakennusoikeudesta 56 k-m² on tarkoitus muuttaa autokorjaamon toimintaa mahdollistavaksi rakennusoikeudeksi, joka on noin 14 % rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Hakemuksen tietojen perusteella toiminta vastaa ympäristöhaittaa aiheuttamatonta teollisuutta. Toiminnan vaikutukset ja sen vaatiman kerrosalan vähäisyys huomioiden, ei hankkeelle vaadita asemakaavamuutosta vaan käyttötarkoituksen muutosta tarkastellaan poikkeamislupakäsittelyn avulla.

Vaikka hakemuksen mukaisen hankkeen on arvioitu ylittävän poikkeamisluvan lupakynnyksen, on toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen ja vaikutusten arvioitu silti olevan suhteellisen vähäisiä. Hakemuksen mukaisesta toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen (kuten melu) ja sen vaikutusta kaupunkikuvan yleisilmeeseen arvioidaan olevan vähäisiä poikkeamisluvan ehtoja noudattaessa, eikä näiltä osin nähdä esteitä poikkeamisen myöntämiselle.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaava asemakaava määrää rakennuspaikalle varattavan kaksi autopaikkaa kutakin asuntoa kohden ja toisen näistä autopaikoista on oltava autosuojapaikka. Rakennuspaikan asunnolle tarkoitettu autosuojapaikka on tarkoitus muuttaa yritystoimintaan, jolloin se ei voi toimia rakennuspaikalla sijaitsevan asunnon autosuojapaikkana. Erillisen autosuojapaikan rakentamista hankkeen toteuttamiseksi ei kuitenkaan nähdä perustelluksi vaatia, sillä rakennuspaikka kytkeytyy vahvasti rakennusmassaltaan ja liikennejärjestelyiltään *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavan alueeseen. Rakennuspaikan lähietäisyyden erillispientaloalueiden rakennuspaikat ovat rakentuneet kyseisen asemakaavan mukaisesti, eikä kyseisessä asemakaavassa ole vaadittu autosuojapaikan rakentamista. Rakennuspaikan kytkeytymisen vuoksi *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavassa esitettyyn asuinalueeseen on perusteltua noudattaa tältä osin kyseisen asemakaavan määräyksiä.

Hakija esittää hakemuksessaan, että toiminta tarvitsee 1-2 asiakaspysäköintipaikkaa. Asemakaavan mukaisesti tulkitaan rakennuspaikalla olevan ennestään jo kaksi autopaikkaa, joista autosuojapaikkana ollut muutetaan yritystoimintaan. Olemassa oleva autopaikka ja asiakaspysäköinnin vaatimat pysäköintipaikat mukaan lukien tulkitaan rakennuspaikan tarve olevan kolmelle pysäköintipaikalle. Asemakaava ei rajoita pysäköintipaikkojen kokonaismäärää, mutta toiminnan ympäristövaikutusten vähentämiseksi poikkeamisluvassa on määriteltä ehtoja niiden toteuttamiseksi.

Hakija on jättänyt vastineen naapurilta saapuneeseen huomautukseen ja perustellut siinä hankettaan hyvin. Jätetyssä huomautuksessa kysytään, onko valvovaa viranomaista, joka huolehtii, ettei mahdollisen seuraavankaan omistajan aikana liikenteestä tai jätteistä synny haittaa naapuruston asukkaille tai ympäristölle. Oriveden kaupungin ympäristölautakunta toimii alueella rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaisena, joka voi delegoida päätösvaltaansa viranhaltijoille. Ympäristölautakunnan tehtävänä on huolehtia yhdyskuntasuunnittelusta, rakentamisen ja maankäytön suunnittelusta,

lupamenettelystä ja neuvonnasta, valvonnasta ja suojelusta. Ympäristölautakunta toteuttaa huomautuksen mukaisia tehtäviä, ja mm. tämän vuoksi huomautus katsotaan käsitellyksi ja huomioiduksi osana lupahakemuksen käsittelyä.

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 §:n kaltaisiin vaikutuksiin poikkeamisluvan ehtojen täytyessä, eikä täten ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia esteitä poikkeamisluvan myöntämiseen.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja otteet *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989) - asemakaavasta* sekä *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975) -asemakaavasta*.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokseen ja autosuojapaikan rakentamisen määräyksestä seuraavin ehdoin:

- Rakennuspaikalle esitettävät uudet pysäköintipaikat tulee esittää rakennus-/rakentamisluvassa.
- Mikäli rakennuspaikalle toteutetaan enemmän kuin kaksi (2) autopaikkaa asiakaspysäköintiä varten, voi rakennusvalvontaviranomainen edellyttää tarvittaessa muutoksia esitettyjen pysäköintipaikkojen sijoittumiseen tai vaihtoehtoisesti vaatia aitaamaan ne alueeseen soveltuvalla tavalla.
- Yritystoiminnan käyttöön toteutettavat jätteenkeräyspisteet yms. tulee toteuttaa alueen ympäristökuvaan soveltuvalla tavalla, ja kiinnittää tähän erityistä huomiota, mikäli rakenteet ovat tavanomaista asumiskäyttöä palvelevia laajempia.
- Mikäli kiinteistöllä harjoitetaan ulkoarastointia asiakaspysäköintipaikkojen ulkopuolella, tulee ulkoarastointiin käytettävät alueet aidata alueeseen soveltuvalla tavalla siten, että ne eivät merkittävässä määrin näy lähialueen muille asuintonteille tai kiinteistöön rajautuville asemakaavan mukaisille leikkikenttä- (VK) tai suojaviheralueille (EV).

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja se edesauttaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ja Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisten

määräysten toteutumista. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Poikkeamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Poikkeaminen ei johda merkittävään rakentamiseen, sillä hakemuksen mukainen toiminta sijoittuu ja hyödyntää jo olemassa olevaan rakennettua rakennusta ja sen rakenteita. Poikkeamispäätöksessä on esitetty ehdot, joilla alueen käyttöä ohjataan siten, että se ei merkittäväällä tavalla aiheuta häiriötä lähialueelle.

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen

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

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsitely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Lausunto Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 110
540/10.03.00.00/2024

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Kuhmoisten kunta on pyytänyt Oriveden kaupungin lausuntoa kunnan uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

Rakennusjärjestyksien uusiminen kunnissa on tarpeen, koska rakentamista koskevassa lainsäädännössä tapahtuu merkittävä muutos 1.1.2025.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan mm. antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestysluonnos (liitteenä) on laadittu vastaamaan lainsäädännön muutosta. Lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta on Oriveden kaupungilta pyydetty 31.12.2024 mennessä.

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää Oriveden kaupungin lausuntona todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Kuhmoisten kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Lausunto Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 111
544/10.03.00.00/2024

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Kangasalan kaupunki on pyytänyt Oriveden kaupungin lausuntoa kaupungin uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta.

Rakennusjärjestyksien uusiminen kunnissa on tarpeen, koska rakentamista koskevassa lainsäädännössä tapahtuu merkittävä muutos 1.1.2025.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan mm. antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnos ja rakennusjärjestysluonnoksen selostus (liitteenä) on laadittu vastaamaan lainsäädännön muutosta. Liitteenä myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti. Lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta on Oriveden kaupungilta pyydetty 15.1.2025 mennessä.

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää Oriveden kaupungin lausuntona todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Kangasalan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristölautakunnan osittainen ratkaisuvallan siirtäminen viranhaltijoille

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 112
529/00.02.18/2024

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta on 13.3.2018 §:ssä 30 siirtänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten hankkeiden osalta ratkaisuvaltaansa alaisilleen viranhaltijoille. Maankäyttö- ja rakennuslaki korvautuu vuoden 2025 alusta alueidenkäyttölailla ja rakentamislaki. Vuoden 2024 aikana jätetyt rakentamiseen liittyvät lupa- ja ilmoitushakemukset käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti ja niiltä osin on tarkoituksenmukaista menetellä voimassa olevan ratkaisuvallan siirtopäätöksen mukaisesti, eikä sitä päätöstä tästä johtuen ole tarkoitus muuttaa, vaan laatia erillinen toimivallan siirtopäätös.

Oriveden kaupungin hallintosäännön on valtuusto hyväksynyt 18.11.2024 ja se tulee voimaan 1.1.2025. Hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaan lautakunta voi edelleen siirtää ratkaisuvaltaansa alaisilleen viranhaltijalle. Vuoden 2025 alusta voimaan tuleva lainmuutos muuttaa mm. lupamuotoja ja tästä johtuen vanhaa ratkaisuvallan siirtopäätöstä ei voida soveltaa 1.1.2025 jälkeen jätettyihin rakentamista koskeviin hankkeisiin.

Ratkaisuvallan siirto viranhaltijoille mahdollistaa joustavan ja asiakaspalvelua tehostavan työskentelyn sekä nopeuttaa lupakäsittelyä. Laaditussa ehdotuksessa on mm. muutettu rakennustarkastajien päätösvaltaa vastaamaan rakentamista koskevaa lainsäädännön muutosta siten, että osa haetuista rakentamista koskevista luvista voidaan käsitellä viranhaltijapäätöksinä ja siten sujuvoittaa lupamenettelyä.

Toimivallan siirtämisessä mainitut säädökset ovat luettelona liitteenä.

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää siirtää hallintosäännön 26 §:n kohdan 12 mukaisesti toimivaltaansa 1.1.2025 alkaen alaisilleen viranhaltijoille seuraavasti:

Rakennustarkastaja ja II rakennustarkastaja

1. Päättää rakennusvalvontaviranomaisena rakentamislain mukaisesti rakentamiskohteen rakentamisluvasta tai erillisestä hakemuksesta jätetystä sijoittamisluvasta (rakentamislaki 42 § ja 43 §).
Ei kuitenkaan hakemuksista, jotka koskevat:

- sijoittamislupaa suunnittelutarvealueelle, joka edellyttää rakentamislain 46 §:n 1 momentin mukaista harkintaa

- rakentamislain 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua poikkeamista

edellyttävää väliaikaista rakennusta

- maanpinta-asenteista, pinta-alaltaan yli 2000 m²:n suuruista aurinkovoimalaa

- yli 60 metriä korkeaa mastoa tai piippua

- kooltaan yli 500 m²:n uudisrakennusta tai olemassa olevan rakennuksen laajentamista yli 400 m²:llä.

2. Päättää rakennusvalvontaviranomaisena rakentamislain mukaisesti rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle myönnetyn sijoittamisluvan mukaiselle hankkeelle, kohdan 1 mukaisin rajauksin (rakentamislaki 42 § ja 43 §).

3. Päättää rakentamisluvan jatkamisesta tai voimassaoloajan pidentämisestä rakentamislaki 77 §:n mukaisesti.

4. Päättää toimivaltaansa kuuluvaan rakentamislupaan liittyvän poikkeuksen rakennusjärjestyksen määräyksistä.

5. Päättää vähäisistä poikkeamisista toimivaltaansa kuuluvan rakentamislupa-asian yhteydessä (rakentamislaki 59 §).

6. Päättää rakentamislain 57 §:n mukaisesti poikkeamisesta rakentamishankkeessa, joka ei edellytä rakentamislupaa, mutta rakentaminen kuitenkin edellyttää vähäistä poikkeamista rakentamista koskevista määräyksistä, (rakentamislain 59 §:ssä tarkoitetut poikkeamiset, silloin kun rakentamislupa ei ole tarpeen, mutta rakentaminen edellyttää lainkohdassa tarkoitettua vähäistä poikkeamista).

7. Tarkistaa rakennustyön vastaavan työnjohtajan, erityisalan työnjohtajien sekä suunnittelijoiden kelpoisuuden (rakentamislaki 85 § ja 89 §).

8. Määrää hyväksytyin maksutaksan mukaisesti rakennustyön valvonnasta perittävät maksut.

9. Päättää toimivaltaansa kuuluvaan rakentamislupaan liittyvän aloittamisoikeuden myöntämisestä rakennustyön suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin päätös on saanut lainvoiman sekä päättää hyväksyttävän vakuuden määrästä (rakentamislaki 78 §).

10. Merkitsee uudisrakennuksen paikan ja korkeusaseman hyväksytyjen piirustusten mukaisesti, jollei rakentamisluvassa ole toisin määrätty (rakentamislaki 107 §).

11. Toimii rakennushankkeen aloituskokouksessa rakennusvalvontaviranomaisen edustajana (rakentamislaki 110 §).

12. Päättää toimivaltaansa kuuluvassa rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa edellyttääkö rakennushanke laadunvarmistusselvitystä (rakentamislaki 111 §).

13. Suorittaa rakentamisluvan mukaisen rakennustyön

viranomaiskatselmuksset ja päättää rakennustyön aikana tarvittavista muista lisäkatselmuksista sekä asuinrakennuksen käyttöön hyväksymisen yhteydessä toteaa asuntokauppalaisissa tarkoitetun suorituskyvyttömyysvakuuden (rakentamislaki 112 §, 113 §, 122 §, 123 § ja 124 §).

14. Päättää rakentamislupaan liittyvästä asiantuntijatarkastuksesta (rakentamislaki 114 §).

15. Päättää tuleeko hankkeessa käyttää ulkopuolista tarkastusta ja / tai erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät (rakentamislaki 115 § ja 116 §).

16. Päättää rakentamislupaan liittyvästä rakennuttajavalvonnasta (rakentamislaki 119 §).

17. Päättää rakennuksen purkamisluvasta, kun rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla tai lailla. Päättää purkamista koskevasta ilmoituksesta, edellyttäkö purkaminen purkamisluvan hakemista (rakentamislaki 55 §).

18. Huolehtii rakentamislaisissa rakennusvalvontaviranomaiselle veloitettujen rakentamislupahakemuksien valmistelusta, niitä koskevien lausuntojen, kuulemisten yms. edellytysten toteuttamisesta (rakentamislaki 63 §, 64 §, 65 §, 66 §, 67 § ja 70 §).

19. Huolehtii rakentamiseen liittyvien tietojen toimittamisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (rakentamislaki 72 § ja 73 §).

20. Suorittaa rakentamiseen liittyvän viranomaisvalvonnan (rakentamislaki 102 § ja 113 §).

Rakennustarkastajat voivat erityisestä syystä siirtää päätettäväkseen siirretyn asian ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Siirtämisestä on ennen asian lautakuntakäsittelyä ilmoitettava luvan hakijalle sekä muille asianosaisille.

Perustelut: Rakentamista koskeva lainsäädännön muutoksista johtuen, aiempaa ympäristölautakunnan päätöstä 13.3.2018 §:ssä 30 ei voida soveltaa muuttuneen lainsäädännön mukaisin rakennushankkeisiin.

Sovelletut säädökset: Oriveden kaupungin hallintosääntö § 26 kohta 12 ja rakentamislaki.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Maisematyölupahakemus nro 2024-15, tila Peltoniemi 562-449-6-120

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 113
504/10.03.00.06/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Tilan Peltoniemi 562-449-6-120 omistaja on jättänyt maisematyölupahakemuksen, joka koskee leimikkokartan mukaisesti päätehakkuun ja harvennushakkuun suorittamista Uihierlan kylän alueella sijaitsevalla tilalla 562-449-6-120. Hakattavat kuviot on numeroitu ja rasteroitu eri väreillä leimikkokarttaan. Sijaintikartta ja leimikkokartta liitteenä. Päätehakkuun ala on 2,1 ha ja harvennuksen ala 1,5 ha eli yhteensä 3,6 ha.

Maisematyölupahakemus koskee Eräpyhä-Eräsalo nimisen ranta-
asemakaavan maa- ja metsätalousalueilla (M) sijaitsevia hakkuukuvioita. Alueen ranta-asemakaavaan voi tutustua Oriveden kaupungin internetsivuilta. Hakemuksen mukaan: Violetilla rasteroidulle kuviolle tehdään ennakkoraivaus ja päätehakkuu, jossa uudistusmenetelmänä on kääntömätästys ja rauduskoivun istutus. Sinisellä rasteroidulle kuviolle tehdään ennakkoraivaus ja harvennushakkuu. Hakkuutöiden ajankohta on 2.9-31.3. välisenä aikana. Hakkuissa noudatetaan PEFC-sertifioinnin kriteereitä. Suojavyöhykettä rantaan jätetään vähintään 10 metriä. Päätehakkuu alueelle tehdään tekopötkkelöitä ja jätetään säästöpuita / säästöpuuryhmiä. Harvennushakkuussa poistuu n. 30 % rungoista, joten maisemavaikutus on vähäinen.

Hakijan perusteluna on normaali metsänhoito ranta-asemakaava-alueella.

Hakkuuoikeuden haltija (Metsä Group) on teettänyt 11.11.2024 hakkuualueelta ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaisen luontoarvojen selvityksen. Selvitysraportti liitteenä kokoukseen osallistuville. Pirkanmaan ELY-keskus on tarkistanut luontoarvojen selvityksen ja todennut, että selvitysraportissa esitetyjen tietojen ja toimenpiteiden perusteella hakkuut voidaan toteuttaa suunnitellusti lintujen pesintäajat huomioiden. ELY-keskuksen lausunto liitteenä kokoukseen osallistuville.

Ranta-asemakaavan määräyksissä maa- ja metsätalousalueelle (M) mainitaan: Alueella suoritettavissa maa ja metsätaloudellisissa toimenpiteissä on otettava erityisesti huomioon maisemalliset ja luonnonsuojelulliset tekijät.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu hakijan / hakkuuoikeuden haltijan puolesta. Naapureilla ei ollut toimenpiteistä huomautettavaa.

Lintujen pesintäaika on huomioitava hakkuiden suorituksessa. Hakkuutoimenpiteitä ei saa ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehdä lintujen pesintäaikana 1.2. - 31.7. välisenä aikana.

Haetut metsänhoitotoimenpiteet huomioiden maisematyölupalle ei ole estettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n (maisematyöluvan edellytykset) 1 mom. mukaan ”alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa”. Lisäksi saman lainkohdan 3 mom. mukaan mm. ” Jos lupa muuhun toimenpiteeseen mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu”.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun maisematyöluvan ehdolla, että hakkuutoimenpiteitä ei saa suorittaa lintujen pesintäaikana, 1.2. - 31.7. välisenä aikana (ELY-keskuksen lausunnon mukaan) ja hakkuutyöt suoritetaan luontoarvoselvityksessä laaditun ohjeistuksen mukaisesti.

Tämä päätös on voimassa kolme (3) vuotta ja annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Perustelut: Haetut hakkuutoimenpiteet ovat metsänhoidon kannalta ajankohtaisia ja tarpeellisia talousmetsän hoitotöitä. Suojeluarvot ja lintujen pesintäajat on päätöksessä huomioitu. Hakkuut suoritetaan maisemalliset tekijät huomioiden ja vesistön rantaan jätetään riittävä suojakaista. Toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen, eikä se turmele kaupunki- tai maisemakuvaa ja maanomistaja voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan (MRL 140 §).

Sovelletut säädökset: Alueella oleva ranta-asemakaava sekä Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §, 140 § ja 141 §. Lupaehdon osalta: Luonnonsuojelulaki 70 § ja EU Lintudirektiivi 2009/147/EY 5. Perittävän maksun osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § / Oriveden kaupungin rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavat maksut.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maisematyölupahakemus nro 2024-16, tila Eerola 562-479-1-177

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 114
520/10.03.00.06/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Ympäristölautakunnalle on jätetty maisematyölupahakemus, joka koskee leimikkokartan mukaisesti harvennushakkuun suorittamista Uuhiniemen kylässä sijaitsevilla tilalla Eerola 562-479-1-177. Hakattavat kuviot on numeroitu ja väritetty leimikkokarttaan. Sijaintikartta ja leimikkokartta liitteenä. Hakkuiden pinta-ala on yhteensä n. 5,6 ha.

Maisematyölupahakemus koskee Vilkinniemi nimisen ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousalueilla (M) sijaitsevia hakkuukuvioita. Alueen ranta-asemakaavaan voi tutustua Oriveden kaupungin internetsivuilta. Hakemuksen mukaan: Ensiharvennushakkuu kuvioilla 8 ja 28. Hakkuissa noudatetaan PEFC-Sertifioinnin periaatteita. Hakkuu ei kohdistu aivan rantaan.

Hakijan perusteluna on nuoren metsän metsänhoidollinen raivaus ja ensiharvennus. Harvennushakkuulla parannetaan kasvatettavaksi jätettävien puiden kasvuolosuhteita, annetaan tilaa ja valoa kasvatettaville puille. Hakkuumenetelmänä on talvihakkuu. Huonokuntoisimmat ja heikoimmat puut poistetaan niin, että jäljelle jää hyvä kasvatuskelpoinen metsä.

Ranta-asemakaavan määräyksissä maa- ja metsätalousalueelle (M) ei ole mainittu erillisiä ohjeita metsänkäytön osalta.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut toimenpiteistä huomautettavaa.

Lintujen pesimisaikojen huomioimisesta hakkuiden suorituksessa ei ollut hakemuksessa mainintaa. Leimikkokartan mukaan hakattavat palstat eivät ulotu rantaan asti ja etäisyyttä vesirajaan jäisi noin 30 m. Haetut metsänhoitotoimenpiteet huomioiden maisematyölupalta ei ole estettä. Mahdollisten haittojen rajoittamiseksi on lupapäätökseen mahdollista lisätä lupaehtoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan: ” Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista”. Lupapäätökseen tulisikin lisätä lupaehto, jolla varmistetaan luonnonsuojelulain ja EU:n lintudirektiivin mukainen lintujen pesintäaikojen huomioiminen toimenpiteen suorittamisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n (maisematyöluvan edellytykset) 1 mom. mukaan ”alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyö lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai

Ympäristölautakunta

§ 114

10.12.2024

maisemakuvaa”. Lisäksi saman lainkohdan 3 mom. mukaan mm. ” Jos lupa muuhun toimenpiteeseen mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu”.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun maisematyöluvan ehdolla, että hakkuutoimenpiteitä ei saa suorittaa lintujen pesintäaikana, 1.4. - 1.9. välisenä aikana.

Tämä päätös on voimassa kolme (3) vuotta ja annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Perustelut: Haetut hakkuutoimenpiteet ovat metsänhoidon kannalta ajankohtaisia ja tarpeellisia talousmetsän hoitotöitä. Asetetulla lupaehdolla rajataan toimenpiteiden suorittaminen lintujen pesintäaikojen ulkopuolelle. Hakkuut suoritetaan maisemalliset tekijät huomioiden ja vesistön rantaan jätetään riittävä suojakaista. Toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen, eikä se turmele kaupunki- tai maisemakuvaa ja maanomistaja voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan (MRL 140 §).

Sovelletut säädökset: Alueella oleva ranta-asemakaava sekä Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §, 140 § ja 141 §. Lupaehdon osalta Luonnonsuojelulaki 70 § ja EU lintudirektiivi 2009/147/EY 5. Perittävän maksun osalta: Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § / Oriveden kaupungin rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavat maksut.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 115

Valmistelija

Toimistos sihteeri Soile Kontu

Ympäristölautakunnan tietoon saatetaan seuraavat viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat:

- viranhaltijapäätökset 30.10. - 3.12.2024

Viranhaltijapäätösluettelo on toimitettu ympäristölautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina.

Toimivalta

Kuntalaki

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta toteaa, että viranhaltijapäätösten osalta on menetelty ympäristölautakunnan aikaisemman päätöksen (06.02.2024, § 4, kohta 7) mukaisesti, joten päätökset ovat olleet täytäntöön pantavissa niiltä osin kuin oikaisuvaatimus tehdään ympäristölautakunnalle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ilmoitusasiat

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 116

Valmistelija

Ympäristöinsinööri Milla Nevalainen ja toimistosihteeri Soile Kontu

Ympäristölautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

1.	Hallinto-oikeuksien yhteinen laatuhanke julkaisi 6.9.2024 laadukkaan päätöksen laatimista koskevan käsikirjan.
	Julkaisu löytyy alla olevalta sivulta:
	https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/tuomioistuinlaitos/tuomioistuimet/hallintotuomioistuimet/hallinto-oikeudet/laadukkaanpaatoksenkasikirja.html
2.	Pirkanmaan ELY-keskuksen vastaus 31.10.2024 ruoppaus- tai niittoilmoitukseen kiinteistö 562-468-4-13.
3.	Pirkanmaan ELY-keskus on lähettänyt Oriveden ympäristönsuojeluviranomaiselle selvityspyynnön 29.11.2024. Selvityspyynnö koskee pohjavesitarkkailua. Selvitys on toimitettava ELY-keskukselle 28.2.2025 mennessä. Lautakunta käsittelee ympäristöinsinöörin ehdottaman selvityksen ja seurantasuunnitelman lautakunnan seuraavassa kokouksessa.
4.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	18.11.2024 § 63 Hallintosäännön muuttaminen
-	18.11.2024 § 65 Vuoden 2025 talousarvio ja taloussuunnitelma vuosille 2025 - 2027
5.	Muistio palaverista 10.10.2024 Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos
6.	Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyön työryhmä
-	Kokousmuistio 28.10.2024
-	Kokousmuistio 14.11.2024
7.	Pirkanmaan ELY-keskuksen tiedotteita:
-	Tiedote 8.11.2024: Pirkanmaan ELY-keskus myönsi 177 000 euroa avustusta rakennusperinnön hoitoon
-	Tiedotteet ovat luettavissa osoitteessa: https://www.ely-keskus.fi/ely-pirkanmaa
8.	Kaupunkiseudun asiat
9.	Pirkanmaan ELY-keskuksen päätös 5.12.2024 jätehuoltorekisteriin hyväksymisestä, J & M Finland Oy (kokouksessa tehty lisäys)
10.	Muistio palaverista 23.10.2024 Kuusitien tontti (kokouksessa tehty lisäys)

11.	Oriveden kaupungin lausunto 29.11.2024 Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta (kokouksessa tehty lisäys)

Toimivalta

Kuntalaki

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 117

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Toimivalta	Kuntalaki
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi maankäyttöpäällikön katsauksen/tiedottamisen aiheena sähköverkon tilanne ja kehittymismahdollisuudet.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 103, § 104, § 105, § 106, § 107, § 110, § 111, § 115, § 116, § 117

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (kVhL 50 § 2 mom.
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 108, § 109**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Puhelinvaihe puhelin: 029 56 42200

Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42269

Aukioloaika: maanantai – perjantai kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Valitusaikaa laskettaessa päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös 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 ja yhteystiedot. 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 se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli 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.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/> Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 112**OIKAISUVAATIMUSOHJE**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Oriveden kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta, osoite:

Oriveden kaupunki / Kirjaamo
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi
Käyntiosoite: Keskustie 23, Orivesi
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)orivesi.fi
Puhelinnumero: 03 5655 6000

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00 - 15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua

- 2) miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirjanotteet

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oriveden kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 113, § 114**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna

Puhelinvaihde puhelin: 029 56 42200

Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42269

Aukioloaika: maanantai – perjantai kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Valitusaikaa laskettaessa päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös 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 ja yhteystiedot. 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 se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon

oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuimien 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.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/> Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)