

**Rakentamislupahakemus nro 25-0029-RL, väliaikainen toimistotilarakennus, määräala tilasta 562-413-36-0, Tanhuantie 13**

Ympäristölautakunta 18.03.2025 § 30  
165/10.03.00.10/2025

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari (toteuttamisen edellytykset) ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar sekä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko (sijoittamisen edellytykset).

Ympäristölautakunnalle on jätetty rakentamislupahakemus, joka koskee rakentamislain 10 §:n mukaisen väliaikaisen rakennuksen rakentamista rakennuspaikalle, joka muodostuu määräalasta tilasta 562-413-36-0 (kartta rakennuspaikan sijainnista on liitteenä). Rakennettavan toimistotilarakennuksen koko on 14 neliometriä ja lupaa haetaan viideksi vuodeksi (suunnitelmapiirustukset liitteenä kokoukseen osallistuville).

Rakennuspaikalla ei ole rakennuksia. Nyt rakennettavan rakennuksen koosta huolimatta rakentaminen edellyttää rakentamislupaa rakentamislain 42 § 2. mom. mukaisesti, johtuen alueen tulevasta kaavoitustarpeesta. Rakentamislain kohdassa 42 § 2 mom. säädetään: ”Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön”

Rakentamislain 43 § Rakentamisluvan myöntäminen: ”Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*)”.

**1. To-Rent Oy rakentamislupa / sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella rakentamislaki 45 ja 46 §.**

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytykset (alueidenkäytölliset edellytykset)

**Naapureiden kuuleminen:**

Oriveden kaupunki on kuullut yhteistyössä hakijan kanssa naapureita. Hankkeesta saapui määräaikaan mennessä yksi lausunto. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue (ELY-keskus, L-vastuualue) on jättänyt hankkeesta lausunnon. ELY-keskus, L-vastuualueen lausunnossa on hankkeelle ilmoitettu erinäisiä mitoitus- ja suunnitteluperusteita. Lausunnossa veloitetaan huomioimaan myös ELY-keskuksen rakennuspaikasta aikaisemman alueen käyttöä koskeva lausunto 17.9.2024 (lausunnossa virheellisesti 17.9.2023).

**Rakennuspaikka ja sijainti:**

Rakennuspaikka koostuu kiinteistön 562-413-36-0 (*Pohja*) määräalasta, joka on vuokrattu hakijan käyttöön määräajaksi. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,4 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Oripohjan yritysalueella. Rakennuspaikka sijaitsee valtatie 9:n (Jyväskylätie), Yrittäjätien ja Tanhuantien rajaamalla alueella. Rakennuspaikalle on myönnetty

17.9.2024 maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimenpidelupa vuokrakoneiden varasto- ja palvelualueelle.

### **Alueen maankäyttöä ohjaavat suunnitelmat, määräykset ja kaavat:**

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue sisältyy *Työpaikka-alueeseen*. *Työpaikka-alue* -merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Rakennuspaikka rajautuu maakuntakaavassa Lyytikälän - Hirsilän maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Mam).

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (25.1.2023) rakennuspaikka sisältyy *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* -alueelle. Yleiskaavan mukaan merkinnän alueella mm. rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen, ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan sekä keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Merkinnän mukaan suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.

### Asemakaava

Rakennuspaikka ei sijaitse asemakaava-alueella. Rakennuspaikka sijaitsee Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaava-alueen (KV hyväksymä 16.6.2003) läheisyydessä. Kyseisellä asemakaavan alueella on käynnissä asemakaavamuutoshanke *Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos*.

Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavahanke on tullut vireille ja siitä on ollut nähtävillä osallistamis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava luonnos vuonna 2010. Kaavahankkeen aluetta on muutettu vuonna 2019 ja päivitetty OAS on ollut nähtävillä keväällä 6.4.-5.5.2023. Alue on päivitetyn OAS:n nähtävilläolon jälkeen ollut aktiivisessa valmistelussa ja alueelle on vuoden 2024 aikana valmistunut kaavasunnittelun tueksi mm. erillisselvityksiä. Kaavahanke on vielä valmisteluvaiheessa, eikä tämän vuoksi alueen tai sen läheisyydessä olevien alueiden kaikkia maankäytön kysymyksiä ole vielä ratkaistu.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV hyväksymä 10.6.2019) alue on osoitettu suunnittelutarvealueeksi. Alueidenkäyttölain 16 § mukaisesti Oriveden kaupunki on rakennusjärjestyksessään osoittanut hakemuksen mukaisen alueen suunnittelutarvealueeksi, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (AKL § 16), eli 10.6.2029 asti.

### **Rakentamisluvan mukaisen kohteen sijoittumisen edellytykset:**

Hakemuksen mukainen rakennushanke sijoittuu vuokrakoneiden varasto- ja palvelualueelle. Rakennuspaikalle on myönnetty maankäyttö- ja

rakennuslain mukainen toimenpidelupa toiminnalle 17.9.2024.  
Rakennushankkeen vaikutuksien arvioinnissa on huomioitu rakennuspaikan käyttö vuokratoneiden varasto- ja palvelualueena.

Hakemuksen mukainen hanke ja rakennuspaikan käyttö huomioiden, toteuttaa hanke *Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040* mm. edistäen Oripohjan yritysalueen alueen muodostumista toimialarakenteeltaan monipuoliseksi liike-, toimistorakentamisen ja tuotantotoimintaan varatuksi alueeksi. Hakemuksen mukaisesta hankkeesta ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maakuntakaavan mukaiselle maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, sillä rakennus on kooltaan suhteellisen pieni ja materiaaleiltaan ympäristöön sopiva. Rakennushanke ei estä Oriveden strategisen yleiskaavan 25.1.2023 toteutumista.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksessä alue on osoitettu suunnittelutarvealueeksi, sillä alueella on sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Alueen välittömässä läheisyydessä on käynnissä Oripohjan yritysalueen asemakaavamuutoshanke. Kaavahanke on valmisteluvaiheessa, eikä tämän vuoksi alueen tai sen läheisyydessä olevien alueiden kaikkia maankäytön kysymyksiä ole pystytty ratkaisemaan. Rakennuslupahakemuksen mukaisen rakennuspaikan maankäyttö vaikuttaa kyseisen kaavahankkeen ratkaisuihin, sillä se sisältyy kaavahankkeen välittömään vaikutusalueeseen, hyödyntää mm. kaava-alueella sijaitsevia liikenneväyliä ja liittyy kaava-alueella sijaitseviin kunnallistekniikan verkostoihin. Kyseessä olevalla alueella on olemassa myös laajempaa maankäytön kehittämisen potentiaalia.

Muun muassa Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen keskeneräisyyden sekä alueen pitkän aikavälin kehittämispotentiaalin vuoksi, rakentamislupan hakijaa on ohjattu hakemaan rakentamislupaa RakL § 10 mukaisena väliaikaisena rakennuksena. Lupaa on haettu rakennuksen sijoittamiseksi 5 vuodeksi alueelle. Hankkeen toteutuminen väliaikaisena rakennuksena vähentää hankkeen vaikutuksia alueen yhdyskuntakehitykseen pysyvään rakentamiseen verrattuna siten, ettei se johda alueella merkittävään rakentamiseen, se ei merkittävästi vaikuta Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen kaavaratkaisuihin sekä suunnitteluun ja mahdollistaa rakennuksen vaikutusten uudelleen arvioinnin ympäröivään alueeseen luvan päätyttyä. Pysyvän rakennuksen toteutus alueelle ei täytä rakentamislain § 46 mukaisia edellytyksiä näiltä osin, sillä sen arvioidaan vaikuttavan alueen yhdyskuntakehitykseen ja sen suunnitteluun. Pysyvän rakennuksen rakentaminen alueelle edellyttäisi alueen suunnittelun, rakenteen sekä rakentamisen sijoittumisen ratkaisemista asemakaavalla.

Väliaikaisen luvan myöntämiseen hakemuksen mukaisen hankkeen sijoittamiselle ilmoitetulle rakennuspaikalle ei ole rakentamislain § 45 ja § 46 mukaisia esteitä. Hankkeelle voidaan myöntää sijoittamisen edellytysten puolesta väliaikainen rakentamislupa. Sijoittamisen näkökulmasta hankkeelle ei ole mahdollista myöntää pysyvää rakentamislupaa.

### **Ehdot lupapäätökselle:**

- Rakennuksen sijoittelussa on noudatettava hankkeesta saatua ELY-keskuksen lausuntoa.
- Rakennuksen sijoittaminen haettuun sijaintiin on mahdollista väliaikaisesti viiden vuoden ajaksi.

## 2. To-Rent Oy rakentamislupa / toteuttamisen edellytykset rakentamislaki 48 §.

Lupaa haetaan väliaikaiselle rakennukselle. Rakentamislain 10 §:n mukaan: ”Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetystä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen”.

Rakennus toimisi alueella tilapäisenä toimistotilana. Tilassa ei oleskella eikä työskennellä jatkuvasti, vaan se toimisi lähinnä tilapäisesti alueella toimivan vuokrakoneiden varasto- ja palvelualueen asiakas- yms. palvelun toimistotilana sekä ko. siirrettävän rakennuksen markkinointiin.

Rakennettavan väliaikaisen rakennuksen käyttötarkoitus ja koko huomioiden rakentamishanke täyttää rakennukselta edellytettävät olennaiset tekniset vaatimukset ja haettu lupa voidaan myöntää. (Ehdotus lupapäätökseksi on liitteenä kokoukseen osallistuville).

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää rakentamislain säädösten mukaisesti myöntää haetun rakentamisluvan väliaikaiselle rakennukselle liitteenä olevan lupapäätösehdotuksen (nro 25-0029-RL) mukaisesti.

Rakennus tulee poistaa alueelta väliaikaisen rakentamisluvan umpeutumispäivämäärään mennessä, tai rakennukselle tulee olla haettuna ja myönnettynä lainvoimainen rakentamislupa, joka mahdollistaa rakennuksen paikallaan pysyttämisen.

Lupa myönnetään viideksi vuodeksi rakentamisluvan lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Asian käsittely II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -