

Rakentamislupahakemus nro 25-0046-RL, asuinkerrostalo, tila 562-413-3-121, Koluntie 6

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 51
251/10.03.00.10/2025

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Ympäristölautakunnalle on jätetty rakentamislupahakemus, joka koskee asuinkerrostalon rakentamista tilalle 562-413-3-121. Kyseessä on 4-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa olisi 29 asuntoa, väestönsuoja, yhteiskäyttöisiä tiloja sekä ullakolle sijoitettavia irtaimistovarastotiloja. Sijaintikartta, asemapiirros sekä julkisivupiirustukset ovat liitteenä.

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta.

Rakennuspaikan naapurit on kuultu hakijan toimesta, eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia.

1. Rakennushankkeen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella (rakentamislaki 44 §):

Asemakaava:

Haettu kerrostalo sijoittuisi Keskustien länsipuolen alue nimisen asemakaavan mukaiselle Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL). Asemakaavan mukaan alueelle voidaan sijoittaa neljäkerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 1500 m²:ä ja pysäköintipaikkoja tulee asemakaavamääräyksen mukaan olla yksi autopaikka / asunto. Autopaikka-alueet on jäsennöitävä istutuksin ja rakenteellisesti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään yksi paikka / 100 krs-m². Suojattua leikki- ja ulko-oleskelutilaa on maantasossa oltava vähintään 10 m²:ä asuntoa kohti. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on ympäröitävä riittäväillä suojaistutuksilla.

Alue on pohjavesialuetta ja asemakaavamääräyksen mukaan mm. liikennealueet ja niiden vierialueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla siten, että pohjaveden pilaantuminen estyy.

Rakennettava asuinkerrostalo:

Rakennushanke on asemakaavan mukainen lukuun ottamatta autopaikkojen määrää sekä käytettävää rakennusoikeutta. Näiltä osin rakentamislupahakemuksessa haetaan rakentamislain 59 §:n mukaista vähäistä poikkeamista perusteluineen:

1. Poikkeaminen autopaikkavaatimuksesta. Kaavan vaatimista 29 autopaikoista rakennetaan vain 18 paikkaa.

PERUSTELUT POIKKEAMISELLE:

- Sijainti joukkoliikenteen solmukohdassa: Rakennuspaikka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Etäisyys lähimmälle linja-autopysäkille ja joukkoliikenneyhteys

rautatieasemalle on lyhyt, mikä mahdollistaa päivittäiset matkat ilman omaa autoa.

- Palveluiden saavutettavuus: Lähipalvelut (esim. päivittäistavarakaupat, koulut ja päiväkodit) ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä, mikä vähentää tarvetta henkilöauton käyttöön.

- Viherympäristön ja pihan laatu: Autopaikkojen määrän optimoinnilla mahdollistetaan laadukas ja viihtyisä piha-alue ja tontin tehokkaampi käyttö. Tavoitteena on säilyttää istutettavaa viheraluetta sekä toteuttaa käytännöllinen ja turvallinen leikkiapiha-alue, joka tukee erityisesti lapsiperheiden tarpeita.

- Kaupunkikuvallinen ja ekologinen tavoite: Hanke tukee kestävän kaupunkirakenteen periaatteita ja vähentää päällystettyjen pintojen osuutta tontilla. Tämä edistää hulevesien hallintaa ja kaupungin ilmastotavoitteita.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain (19.12.2024/897) 59 §:n mukaiset edellytykset luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä. Poikkeama ei vaikeuta alueen kaavan toteutumista eikä aiheuta haittaa ympäristölle, naapurustolle tai liikenteelle.

2. Rakennusoikeuden ylitys ja väestönsuoja

-Hankkeessa rakennus ylittää sallitun rakennusoikeuden 9,9 %:lla, eli alle 10 prosentilla. Ylitys johtuu suurelta osin väestönsuojan toteuttamisesta. 1. kerrokseen rakennettava 40m² väestönsuoja on laskettu mukaan käytettävään rakennusoikeuteen. Väestönsuoja on pelastusviranomaisen edellyttämä, ja se on laskettu mukaan rakennusoikeuteen varastotilana.

Poikkeamista koskien on kaavasta poikkeamisen edellytyksistä pyydetty ja saatu Oriveden maankäyttöpalvelujen lausunto. Maankäyttö puoltaa haetun poikkeamisen myöntämistä.

2. Rakennushankkeen toteuttamisen edellytykset (rakentamislaki 48 §):

Rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Hakemukseen liitetty rakennussuunnitelmat täyttävät hakemusvaiheen edellytykset. Hankkeesta on myös saatu pelastuslaitoksen lausunto. Rakentamislupapäätöksessä sekä aloituskokouksessa voidaan määrätä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat. Rakentamislupapäätöksessä asetetaan tarvittavat lupaehdot.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää:

1. myöntää haetun rakentamislain 59 §:n mukaisen vähäisen poikkeamisen autopaikkojen määrästä sekä rakennusoikeudesta.

2. myöntää haetun rakentamisluvan nro 25-0046-RL liitteenä olevan lupapäätöksen mukaisesti.

Perustelut:

Vähäinen poikkeaminen: Hakemuksessa on esitetty riittävät ja hyväksyttävät perustelut haetulle vähäiselle poikkeamiselle. Oriveden maankäyttöpalvelut on myös perusteluin puoltanut vähäisen poikkeamisen myöntämistä. Hakemuksessa ja maankäyttöpalvelujen lausunnossa esiin tuotujen perustelujen mukaisesti poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (rakentamislaki 57 § 2. mom).

Rakentamislupa: Rakennuksen rakennussuunnitelmat täyttävät hakemusvaiheen toteuttamisen edellytykset ja lupapäätöksessä asetettavilla lupaehdoilla varmistetaan rakennusaikaisten teknisten vaatimusten täyttyminen.

Asian käsittely

Ympäristölautakunnan jäsen Minna Juuti, ympäristölautakunnan jäsen Sari Simontaival, kaupunginhallituksen edustaja Anne Kahelin, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen ja kaupunginjohtaja Juha Kuusisto poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esteellisyyden syyt:

Minna Juuti yhteisöjääviys: Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen ja kaupunginhallituksen varajäsen

Sari Simontaival yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen varajäsen

Anne Kahelin yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen jäsen

Jussi Viljanen yhteisöjääviys: kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Juha Kuusisto yhteisöjääviys: kaupunginjohtaja, kaupunginhallituksen esittelijä

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
