

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 jäsenöitävä 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 riittävillä 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 liitetyt 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.

Oriveden kaupunki

Ympäristölautakunta

§ 51

Ote pöytäkirjasta

23.04.2025

Otteen oikeaksi todistaa

30.04.2025



Soile Kontu

Pöytäkirjanpitäjä



ASIA	Rakentamislupa
HAKIJAT	Oriveden Kotikoivu Oy Keskustie 23, 35300 Orivesi
RAKENNUSPAIKKA	562-413-0003-0121 Koluntie 6, 35300 Orivesi Koko tila Koluntie 6 1904 m ² Asemakaava V100214A08 2014
Kiinteistön nimi	
Pinta-ala	
Kaavatilanne	
Kaavan vuosi	
TOIMENPIDE	Asuinkerrostalo
Rakennettava kerrosala	1710 m ²
Kokonaisala	1906 m ²
Tilavuus	6095 m ³
Paloluokka	P1
Lisäselvitys	Rakennus liitetään yleiseen vesi- viemäriverkostoon ja laitos perii liittymisestä taksansa mukaisen liittymismaksun.
Poikkeus	Haetut vähäiset poikkeamiset: 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.

PERUSTELUT RAKENNUSOIKEUDEN YLITYKSELLE:

- Väestönsuojan teknisluonteinen luonne: Väestönsuoja ei ole asuin- tai tuotantokäytössä normaalitilanteessa, vaan sitä käytetään vain poikkeusoloissa. Tilaa ei voida käyttää rakennusoikeuden puitteissa varsinaisena hyötykäyttönä.

- Lakisääteinen vaatimus: Väestönsuojan rakentaminen perustuu pelastuslakiin (Pelastuslaki 379/2011, 71 §), eikä sitä voida jättää toteuttamatta ilman, että rikottaisiin viranomais määräyksiä.

- Ylityksen vähäisyys: Rakennusoikeuden ylitys jää alle 10 prosenttiin, eikä se vaikuta oleellisesti kaavan toteutumiseen, kaupunkikuvaan tai ympäristöön.

Poikkeaminen rakennusoikeudesta on määrältään vähäinen ja kohdistuu tekniseen tilaan, eikä se aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle. Poikkeaminen täyttää rakentamislain (19.12.2024/897) 59 §:n mukaiset edellytykset luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä.

SUUNNITTELIJAT

Pääsuunnittelija	Ursula Anu Esteri Dye, rakennusarkkitehti
Rakennussuunnittelija	Ursula Anu Esteri Dye, rakennusarkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Kaavoittaja
10.04.2025
puollettu
Maankäytöltä on pyydetty lausuntoa hankkeesta.

Kyseessä oleva rakennushanke edellyttää rakentamisluvan, jonka käsittelystä vastaa rakennusvalvonta.

Maankäytöltä pyydetään lausuntoa, koska hankkeessa hakija on hakenut rakentamisluvan yhteydessä vähäisiä poikkeamisia alueen voimassa olevasta asemakaavasta.

Hakija on hakemuksessaan esittänyt seuraavat poikkeamiset ja niiden perustelut:

"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 leikkipiha-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.

PERUSTELUT RAKENNUSOIKEUDEN YLITYKSELLE:

- Väestönsuojan teknisluonteinen luonne: Väestönsuoja ei ole asuin- tai tuotantokäytössä normaalitilanteessa, vaan sitä käytetään vain poikkeusoloissa. Tilaa ei voida käyttää rakennusoikeuden puitteissa varsinaisena hyötykäyttönä.

- Lakisääteinen vaatimus: Väestönsuojan rakentaminen perustuu pelastuslakiin (Pelastuslaki 379/2011, 71 §), eikä sitä voida jättää toteuttamatta ilman, että rikottaisiin viranomaismääräyksiä.

- Ylityksen vähäisyys: Rakennusoikeuden ylitys jää alle 10 prosenttiin, eikä se vaikuta oleellisesti kaavan toteutumiseen, kaupunkikuvaan tai ympäristöön.

Poikkeaminen rakennusoikeudesta on määrältään vähäinen ja kohdistuu tekniseen tilaan, eikä se aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle. Poikkeaminen täyttää rakentamislain (19.12.2024/897) 59 §:n mukaiset edellytykset luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä."

Koluntie 6 tontti (kiinteistö 562-413-3-121) on voimassa olevassa asemakaavassa (Kvalt 10.2.2014) osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavaan on osoitettu suurin sallittu kerrosluku, joka on IV (4). Tontille on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta 1500 k-m². Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 1904 m².

Hakija hakee rakentamisluvan yhteydessä poikkeamista rakennusoikeuden vähäiselle ylittämiseksi. Haettu poikkeaminen on rakennusoikeuden osalta määrältään vähäinen ja kohdistuu tekniseen tilaan. Maankäytön näkemyksen mukaan esitetty alle 10 prosentin poikkeaminen alueen kaavaan osoitetusta rakennusoikeudesta ei olennaisella tavalla vaikuta kaavan toteutumiseen,

kaupunkikuvaan tai ympäristöön. Poikkeamisella mahdollistetaan mm. väestönsuojan rakentaminen kohteeseen. Maankäyttö näkee aiheen myönteisenä; on hyvä, että kaupungin keskustan kohteeseen rakennettavaan kohteeseen rakennetaan väestönsuoja. Myös lainsäädäntö edellyttää rakentamaan väestönsuojan. Kaavan rakennusoikeuden määrästä haettava vähäinen poikkeaminen edistää rakennushankkeen toteutumista teknis-taloudellisesti. Maankäyttö puoltaa vähäisen poikkeamisen myöntämistä kaavasta rakennusoikeuden määrän osalta. Rakennushankkeen toteutuminen edistää alueelle hyväksytyn asemakaavan toteutumista kehittäen kaupungin keskustaa.

Hakija hakee vähäistä poikkeamista rakentamisluvan hakemisen yhteydessä myös voimassa olevan asemakaavan asettamaan pysäköintipaikkojen määrään. Maankäyttö katsoo, että hakija on esittänyt hyvät ja riittävät perustelut asemakaavasta poikkeamiseen hakemuksen yhteydessä. Keskusta-alueelle toteutettavan vuokratilakohteen arvioidaan voivan olla toimiva kokonaisuus myös vähemmällä pysäköintipaikkojen määrällä kuin nykyinen asemakaava vaatii, sillä alue sijoittuu päivittäisten palveluiden välittömään läheisyyteen sekä julkisen liikenteen hyvien yhteyksien varrelle, joten alueella on mahdollista asua myös ilman omaa autoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu pysäköinnin osalta määräys, että autopaikkoja on toteutettava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Määräyksen edellyttämän pysäköintipaikkavelvoitteen voidaan katsoa olevan verrattain korkea verrattuna monien alueiden keskustakohteiden pysäköintimitoitukseen. Mitoitusta ei myöskään ole sidottu rakennettavan kerrosalan määrään, vaan asuntokohtaisuuteen. Hakemuksen mukaisessa hankkeessa rakennettavat asunnot ovat kooltaan suhteellisen pieniä. Tämä johtaa siihen, että asemakaavan mukainen pysäköintimitoitus johtaa korkeaan pysäköintipaikkojen tarpeeseen, huomioimatta kohteen luonnetta ja pysäköintipaikkojen määrän ennakoitua tarvetta. Hakemuksen mukaan hankkeessa rakennettaisiin asuntoja, joiden asuntokoko on pääosin 30-45 k-m². Vertailun vuoksi todettakoon, että esimerkiksi useammassa Kangasalan kaupungin keskusta-alueelle ja sen lähelle sijoittuvissa kerrostaloja käsittävissä viime vuosina hyväksytyissä asemakaavoissa pysäköintipaikkojen rakentamista on määrätty toteuttavaksi vähintään yksi autopaikka noin 75 - 100 kerrosalaneliometriä kohti. Voidaan todeta, että voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköintimitoituksen määräys ei vastaa tämän ajanhetken tarpeita ja on erityisesti pieniä asuntoja rakennettaessa varsin korkea vaatien rakentamaan paljon pysäköintipaikkoja.

Edellä esitetyin sekä hakijan hakemuksessaan esittämien perusteluin maankäyttöpalvelut puoltavat hakemuksessa esitettyä poikkeamista pysäköintipaikkojen rakentamisen määrään liittyen.

Maankäyttö puoltaa hakemuksen mukaista hanketta sekä hakemuksessa esitettyjä asemakaavasta tehtäviä vähäisiä poikkeamia kokonaisuudessaan. Poikkeamisten katsotaan olevan tarpeellisia sekä hyvin perusteltuja ilman, että ne aiheuttavat millekään osapuolelle kohtuutonta haittaa.

Antti Kivikko
Maankäyttöpäällikkö

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Pelastuslaitos
11.04.2025
ehdollinen
Pelastusviranomainen lausuu seuraavaa rakennuslupa LP-562-2024-00421:

Lupakuvia on päivitetty 11.4.2025

Rakennetaan 4-kerroksinen asuinkerrostalo.

PERUSTIEDOT:

PALOLUOKKA: Kerrostalo P1

SAVUNPOISTO: Porrashuoneessa ja ullakkokerroksen varastoissa ja IV-konehuoneessa kaukolaukaistava luukku.

VÄESTÖNSUOJA: S1-luokan väestönsuoja 36m2.

1. Pelastustiepiirros on syytä päivittää merkitsemällä parvekkeille varatieluukut. Varatieluukut on merkittävä kyltillä parvekkeilla.

2. Porrashuoneen sisäänkäyntitasolle ja ullakkokerrokseen irtaimistovaraston yhteyteen on tarkoituksenmukaista sijoittaa 6kg nestesammutin.

3. Pelastusviranomainen suosittelee putkilukon asentamista kiinteistöön pelastustoiminnan ja ensihoidon toimintaedellytysten parantamiseksi.

Pelastusviranomaiselta on pyydettävä väestönsuojan käyttöönottotarkastus ja erityinen palotarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta.

Em. tarkastukset tilataan vähintään kaksi viikkoa ennen haluttua ajankohtaa sähköpostitse tarkastukset.pi@pelastustoimi.fi

Lausunnon antaja:

Kalevi Laakkonen
palotarkastaja
Pirkanmaan pelastuslaitos
kalevi.laakkonen@pelastustoimi.fi
040-7247333

Liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Naapurin suostumus
Naapurin kuuleminen
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
Väestönsuojailmoitus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Muu pääpiirustus
Lausunto
Ote alueen peruskartasta
Ote asemakaavasta
Tonttikartta

	Todistus hallintaoikeudesta Hakemus vireilletullessa Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä
Työnjohtajat	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomaiselle on kirjallisesti ilmoitettu rakennustyön edellyttämän kelpoisuuden täyttävä työnjohtaja: - Rakennustyön vastaava työnjohtaja - KVV- työnjohtaja - IV- työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat: - Kosteudenhallintasuunnitelma - Rakennepiirustukset - Ilmanvaihtosuunnitelma - Vesijohto- ja viemärisuunnitelma - Energiatodistus
Katselmukset	Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista: - Rakennuksen paikan merkitseminen - LVI-tarkastus - Rakennekatselmus - Loppukatselmus - Palotarkastus
Muut lupaehdot	- Pidettävä aloituskokous - Hakijan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä piirustuksia. - Hankkeen vireilletulosta on ilmoitettava rakennuspaikalla - Laadittava käyttö- ja huolto-ohje - Pidettävä tarkastusasiakirjaa - Noudatettava liitteenä olevia lausuntoja - Selitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä niiden edellyttämästä perustamistavasta

PÄÄTÖS

Ympäristölautakunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen antamisesta, raukeaa nyt myönnetty lupa, ellei rakentamisluvan myöntävä viranomainen hakemuksesta pidennä

voimassaoloaika.

Päätös poikkeamisista: Tällä päätöksellä myönnetään haettu vähäinen poikkeaminen ympäristölautakunnan päätöksen 23.4.2025 § (nro) mukaisesti.

Päätöksen antaminen

Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 30.04.2025.

Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 07.05.2025.

Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 06.06.2025.

Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 07.06.2025, ellei aloitusoikeutta ole myönnetty.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 07.06.2028 mennessä ja saatettava loppuun 07.06.2030 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä hakemuksesta jatketa.

Allekirjoittaja



Soile Kontu
Toimistos sihteeri



VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusviranomainen
Hämeenlinnan hallinto-oikeus

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 toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lahetin 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

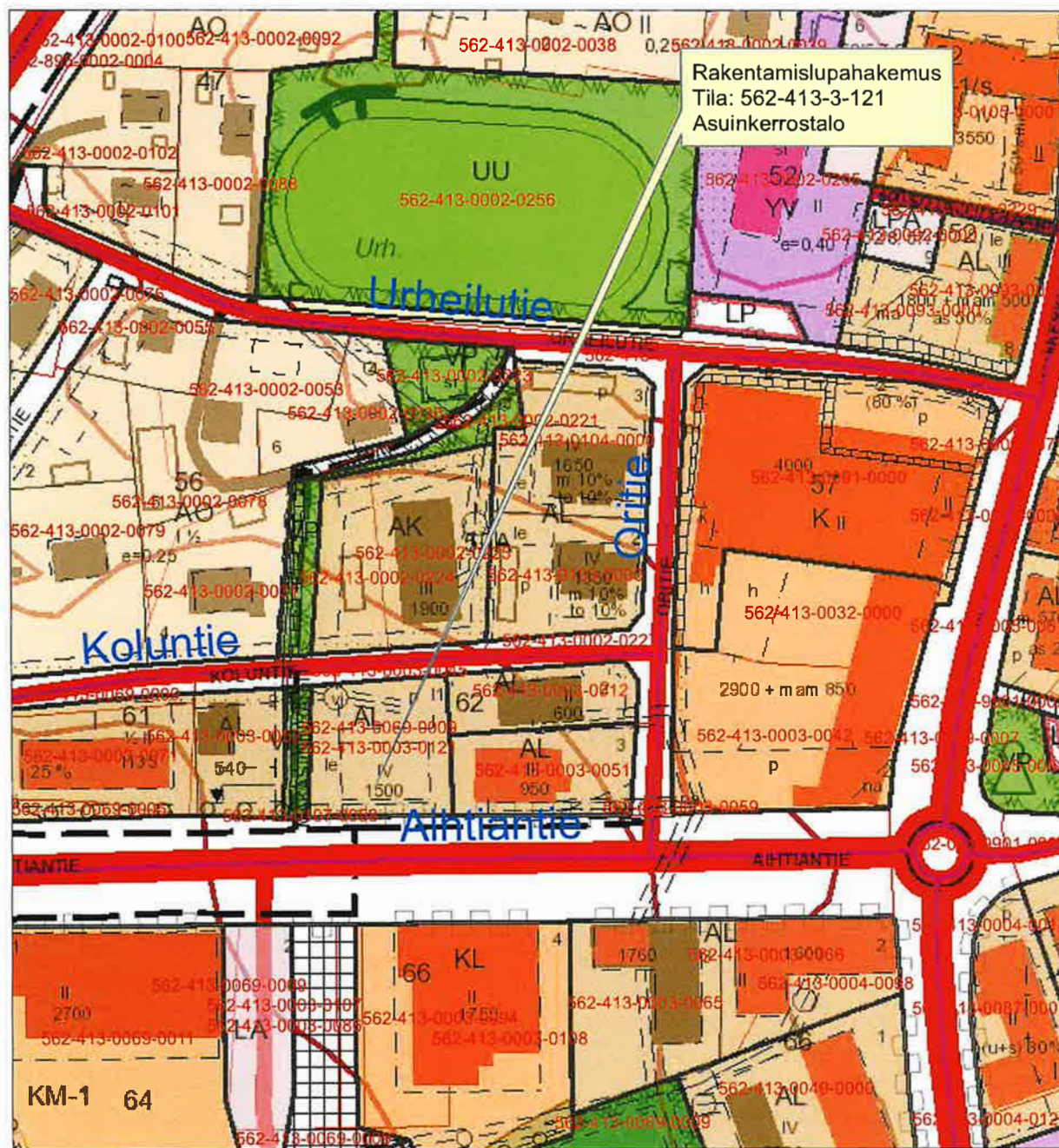
valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta osoitteesta

[https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeuden kayntimaksuthallinto-oikeudessa.html](https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeuden_kayntimaksuthallinto-oikeudessa.html)



1:2 000

0 50 100 Metriä

3

Oriveden kaupunki rakennusvalvonta
Maastotietokanta MML 2017

1:50 000



1. HIEÑOPESTY VALKOBETONI
2. TUMMAN HARMAA URITETTU VÄRIBETONI
3. RIVISAUMAPELTIKATE, HARMAA R23
4. SOKKELI HARMAA RAAKAVALUBETONI
5. IKKUNA/OVIKARMIT HARMAA RAL 7024
6. PELLITYS, SYÖKYST JA KOURUT R23
7. RÄYSTÄSLAUDAT ALTA VALKOINEN TVT571X
8. PARVEKEKAITEET R23
9. TUMMAN HARMAA SILEÄ VÄRIBETONI



kassa/ry 413 Keskustietojen UUDISRAKENNUS Keskustietojen KERKOSTALO / OVIENEN KOTIKOIVU OY KOLUNTIE 6 35300 OVIESI	kortti/tili 42 1	lasku/tili 1 Keskustietojen PÄÄPIRUSTUS Keskustietojen JULKISUUT 1-100	kassa/ry 413 Keskustietojen UUDISRAKENNUS Keskustietojen KERKOSTALO / OVIENEN KOTIKOIVU OY KOLUNTIE 6 35300 OVIESI
---	------------------------	--	---