Rakennustapaohjeesta poikkeaminen asemakaava-alueella

Ympäristövaliokunta 08.06.2022 § 49
212/10.03.03.01/2022

Asian valmistelu ja tiedustelut: Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala, puh. 040 749 7065.

Kiinteistöjen omistaja hakee lupaa poiketa Arolan Metsärinteen rakennustapaohjeesta kattomuodon ja kattokaltevuuden osalta sekä vähäistä poikeamista asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
Maisemakuvaa oleelisesti vaikuttaviin ja periaatteelisiin muutoksiin tarvitaan valiokunnan lupa.

Kiinteistöjen tiedot liitteenä. Liite 1 (ei julkinen)

Rakennustapaohje, kohta 3 Rakennuksen kattomuoto:
"Rakennuksissa saa käyttää harjakattoa (satulakattoa), kahteen suuntaan laskevaa pulpettikattoa tai näiden yhdistelmää. Sopiva kattokaltevuus riippuu rakennuksen runkosyvyydestä ja kerrosluvusta, mutta on pääsääntöisesti noin 1:2"

Asianosaiset perustelevat poikkeamista seuraavasti:
Kattomuoto, kiinteistö A: Kattomuotona pulpetti ja kaltevuus asemakaavassa vaadittua loivempi, syynä haastava tontti ja muutoin korkeaksi nouseva kattorakenne. Tontti on jyrkkä kalliotontti ja runkosyvyys on suuri (kolmekerroksinen talo). Asuinrakennukseen on suunniteltu pulpettikatto kuten viereisen tontin (paritalo/ autohalli, saman omistajan tontti) rakennuksen katto yhteneväisyyden vuoksi.

Kattomuoto, Kiinteistö B: kattomuotona pulpetti ja kaltevuus asemakaavassa vaadittua loivempi, syynä haastava tontti ja muutoin korkeaksi nouseva kattorakenne. Tontti on jyrkkä kalliotontti ja runkosyvyys on suuri (yksikerroksinen talo). Paritalo/ autohalliin on suunniteltu pulpettikatto kuten viereisen tontin rakennuksen katto yhteneväisyyden vuoksi.

Rakennusoikeuden ylitys: asemakaavan mukainen rakennusoikeus e=0,25. Rakennusoikeutta saman omistajan tonteilla A 379m2 ja B 292m2 yhteensä 671 m2 + ylitys 34 m2 (5%) = 705 m2 josta käytetään tontille A rakennettavaan omakotitaloon 420 m2 jolloin tontille B jää rakennusoikeutta 285 m2.

Rakennusvalvonta kuullut rajanaapurit (2 kpl) eikä huomautuksia ole tullut. Muut naapurikiinteistöt ovat vielä myymättä ja ne omistaa Orimattilan kaupunki.

Oheismateriaalina pääpiirustukset

Kaavoituspäällikkö: Ei huomauttamista

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Ympäristövaliokunta antaa luvan em. kiinteistöillä poiketa Arolan Metsärinteen rakennustapaohjeesta kattomuodon ja kattokaltevuuden osalta sekä myöntää vähäisen poikkeuksen rakennusoikeuden osalta.

Perustelut
MRL 171.2 §: mukaan
- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös Ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote hakijalle.

Otteen oikeaksi todistaa

14.06.2022

Tanja Mansikkaniemi
Toimistosihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 49

ORIMATTILAN KAUPUNKI **VALITUSOSOITUS**
Ympäristövaliokunta **Hallintovalitus**

Valitusoikeus ja valitus-perusteet	Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Valitusoikeus koskee poikkeamis-, maisematyölupa- ja rakennuslupapäätöksiä sekä suunnittelutarveratkaisuja. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valituksen voi tehdä myös tarkoituksenmukaisuusperusteella.
Valitusviranomainen ja valitusaika	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite — Valitusaika Hämeenlinna hallinto-oikeus — 30 päivää Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi Puhelin: 029 56 42210 (asiakaspalvelu), tietoliikennekatkon sattuessa 050 407 3429 (lisämaksuton) Faksi: 029 56 42269 Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi, Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä. Puhelinvaihde: 029 56 42200 Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hallinto-oikeuden istuntosali on oikeustalon pohjakerroksessa ja asiakaspalvelu 1. kerroksessa., Hämeenlinna Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet. Muu muutoksenhakuviranomainen (alistusasiat), osoite ja postiosoite Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä. **Antopäivä on 17.6.2022**
Tiedoksianto asianosaiselle	Asianosainen __Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §). Annettu postin kuljetettavaksi,pvm / tiedoksiantaja Asianosainen ___Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm. ja tiedoksiantajan allekirjoitus — Vastaanottajan allekirjoitus Asianosainen ___Saantitodistusta vastaan Asianosainen X Muulla tavoin, miten / sähköisesti — Kiinteistön omistaja
Valituskirja	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.

Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.
Pöytäkirja	Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Orimattilan kaupungin kirjaamosta. Postiosoite: PL 46,16301 Orimattila Käyntiosoite: Erkontie 9,16300 Orimattila Sähköpostiosoite: kirjaamo@orimattila.fi Faksinumero: (03)777 1439 Puhelinnumero: (03) 888 111 Kirjaamon aukioloaika: ma 9-17 ja ti-pe 9-15
Lisätietoja	Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Liitetään pöytäkirjan otteeseen