



Vastaanottaja
Orimattilan ympäristövaliokunta

Muutoksenhaunalainen päätös
Orimattilan ympäristövaliokunta, 02.11.2022, 101

Valittajat

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - hakemus liitteineen ja piirustuksineen
 - selvitys naapureiden kuulemisesta
 - pyydetyt lausunnot ja saadut vastineet
 - ote alueella mahdollisesti voimassa olevasta kaavasta (ote kaavakartasta ja kaavamääräykset sekä selvitys kaavan vahvistamisesta/hyväksymisestä)
 - mahdollinen oikaisuvaatimus ja muut mahdollisessa oikaisuvaatimusvaiheessa kertyneet asiakirjat
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat siltä osin kuin ne eivät jo ole valituksen liitteinä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 27.1.2023**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Maria Jokinen
hallinto-oikeustuomari

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soitettaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://oikeus.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

VAATIMUS

Orimattilan kaupungin ympäristövaliokunta on myöntänyt rakennusluvan n:ro 2022–224 lainvastaisesti. Valiokunnan päätös on kumottava.

PERUSTEET VAATIMUKSELLE

Rakennuslupahakemus on jätetty tutkimatta. Rakennuslupahakemus liitteineen ei ole ollut valiokunnan arvioitavana, päätöksen liitteenä, eikä niitä ole esitetty meille naapureille.

Naapureita ei ole kuultu rakennuslupa-asiassa. Naapureille järjestetty esittelytilaisuus ei täytä kuulemisen vaatimuksia, koska naapurit saivat kutsun esittelytilaisuuteen. Naapureiden 30.9.2022 jättämä lausunto on poikkeamishakemukseen, joka oli samaan aikaan vireillä. Rakennusvalvontaviranomainen on vastaanottanut naapurien lausunnon, mutta ei ole vastannut mihinkään lausunnossa esitettyyn vaatimukseen, väitteeseen tai kysymykseen. Rakennusluvan edellyttämiä pääpiirustuksia, korjattua asemapiirrosta ja muita liitteitä emme ole saaneet nähtäväksi ennen rakennusluvan myöntämistä. Asemapiirustukseen on tehty muutoksia esittelytilaisuuden jälkeen.

Hakijalla, toteuttajalla ja rakennusvalvontaviranomaisella ei ole yhteneväistä käsitystä siitä, mitä on tarkoitus rakentaa; sosiaalihuollon työpaikka (Saviria Oy), yksikkö yhteisöllistä palveluasumista varten (Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä) vai asemakaavan mukainen 40:n asunnon erillispientalo?

Rakennusvalvonta ei kommentoi kaavallista tilannetta lainkaan. Kaavoitusviranomaisen antama poikkeamispäätös on liitteenä, mutta päätöksen sisältöä tai riittävyyttä ei ole kyseenalaistettu.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi myöntää rakennuslupaa asuinrakennukselle, joka ei täytä asuinrakennuksen vähimmäisvaatimuksia. Rakennukseen rakennettavien asuntojen tulee täyttää asunnon vähimmäiskriteerit säilytys- ja pihatilojen määrästä ja varustelun tasosta. Pientalossa jokaisella asuinhuoneistolla tulee olla oma välitön sisäänkäynti. Jokaista asuntoa kohti tulee olla kaavan tai rakennusjärjestyksen osoittamat pysäköintipaikat ja tilat irtaimiston sekä ulkovälineiden säilytystä varten.

Lupaviranomaisen hyväksymät laskelmat pysäköintipaikkojen määrästä eivät ole hyväksyttävät. Jos rakennus rakennetaan asuinrakennukseksi, jokaiselle asunnon tulee varata pysäköintipaikka. Jos rakennus rakennetaan sosiaalihuollon työpaikaksi (kuten toiminnan harjoittaja esittää), pysäköintipaikat voidaan laskea toisin. Rakennuslupaviranomainen ei ole vahvistanut kaavoitusviranomaisen perusteluja pysäköintipaikkojen määrästä.

Rakennuslupaviranomainen on jättänyt suorittamatta tarkastelun rakennuksen sijoittumisesta ympäristöön. Viranomaisen olisi tullut huomata, että ehdotettu rakentaminen on täysin poikkeava pientaloalueelle. Esitetty rakennusmassa, pihatoiminnot ja kulkuyhteydet ovat erittäin epätyypillisiä ja siten kaavan vastaisia. Myönnettyssä rakennusluvassa rakennuksen korkeusasema on esitetty vastoin rakennustapaohjetta ja rakennusjärjestystä Pikkuketunkujan korkeimman kohdan mukaan. Korkeusasema aiheuttaa vaikeuksia kulkuyhteyksien järjestämiseen ja muuta tarvetta tontin pengertämiseen. Pysäköintialueen nosto tuottaa katukuvaan kerroksen korkuisen pengerryksen. Esitetty korkeusasema on kaavanvastainen, mutta sitä ei ole tutkittu kaavoitusviranomaisen poikkeamispäätöksessä. Rakennuslupaviranomaisen olisi tullut huomioida asia.

Rakennuslupaviranomainen on jättänyt suorittamatta tarkastelun tontin käytettävyydestä. Viranomaisen olisi tullut huomata, että hakemuksen mukaiset suunnitelmat kulkuyhteyksistä ovat täysin poikkeavat pientaloalueelle. Esitetty porrashissi ja piha-alueet ovat erittäin epätyypillisiä ja siten kaavan vastaisia. Piha-alue ei täytä rakennusjärjestyksen ohjeistusta määrältään. Piha-alueen toteutus on ankea, jopa vankilamainen.

Tontin käyttö on täysin poikkeuksellinen pientaloalueelle. Tätä kaavanvastaisuutta ei ole tutkittu kaavoitusviranomaisen poikkeamispäätöksessä. Rakennuslupaviranomaisen olisi tullut huomioida asia.

Rakennuslupaviranomainen on jättänyt suorittamatta tarkastelun rakennuksen sisätilojen käytettävyydestä. Asunnot ovat pieniä, joten yhteistilojen käytettävyys ja riittävyys ovat kriittisiä. Rakennuslupaviranomainen on hyväksynyt ikkunattomat yhteistilat.

Rakennuslupaviranomainen on jättänyt suorittamatta tarkastelun rakennuksen säilytystilojen määrästä ja sijoittumisesta. Viranomaisen olisi tullut huomata, että hakemuksen mukaiset suunnitelmat rakennuksen säilytystilojen määrästä ja sijoittumisesta ovat täysin poikkeavat ympäristöministeriön asetuksen vähimmäisvaatimuksista. Riittäviä huoneistokohtaisia varastoja ja ulkovälinevarastoa ei ole. Kiinteistön huoltoon liittyviä tarpeellisia säilytystiloja ei ole. Rakennuslupaviranomaisen olisi tullut huomioida asia.

Helsingin hallinto-oikeus on ratkaisussaan H3829/2022 todennut, että kaikki hankkeen edellyttämät poikkeamiset tulee myöntää samalla kertaa, toisin sanoen poikkeamispäätöksessä. Kun otetaan huomioon, että asuntojen suuri määrä pientaloalueelle ja kortteliin aiheuttaa kaavan tavoitteeseen nähden moninkertaisesti liikennettä ja haitallista kadunvarsipysäköintiä, ympäristöön sopimatonta rakentamista ja sekä asuinrakennukselle poikkeuksellisen ahtaat ja epämukavat sisätilat, ei edellä kuvattuja ympäristöä koskevia poikkeamisia ja rakennusteknisiä puutteita voida pitää vähäisinä.

Koska hankkeelle ei ole edellä todetusti myönnetty kaikkia sen toteuttamisen edellyttämiä poikkeamisia, ja kun otetaan huomioon myös naapureiden kuulemisen puutteet ja mahdollisuudet lausua kaikista hankkeen toteuttamisen edellytyksenä olevien poikkeamisten vaikutuksista, tulee ympäristövaliokunnan päätös kumota.

Orimattilassa 7.12.2022

Rakennuslupapäätös

Hei vaan,

liitteenä on ympäristövaliokunnan päätöksen pöytäkirjanote.

Muistutuksessa oli toisiakin allekirjoittaneita, joten toimitatko rakennuslupapäätöksen heillekin tietoon.

142 §

Lupapäätöksestä ilmoittaminen

Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Terveisin, Tanja

Orimattilan kaupunki
Rakennustarkastustoimisto
Tanja Mansikkaniemi
Toimistosihtööri
puh. 044 781 3581
[tanja.mansikkaniemi\(at\)orimattila.fi](mailto:tanja.mansikkaniemi(at)orimattila.fi)

ORIMATTILAN KAUPUNKI

PL 46/ Erkontie 9
16300 Orimattila
www.orimattila.fi

VS: Rakennuslupapäätös

Moi taas,

liitteenä hakemuksen asemapiirros, tässä kyllä näkyy viereisetkin tontit.
Sinulla taitaa olla siis juurikin tämä sama kuva.

-Tanja-

Aihe: VS: Rakennuslupapäätös

Heissan,

minäpä tallennan sähköisessä lupapalvelussa olevan ja pistän sen sinulle tulemaan.

-Tanja-

Aihe: VS: Rakennuslupapäätös

Kiitos Tanja, toimitan päätöksen muille.

Saisitko toimitettua minulle hankkeen asemapiirroksesta selvimmän kopion, (kyseisen tontin osalta) ei tarvis näkyä muita tontteja.

Orimattilan kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Ympäristövaliokunta

§ 101

02.11.2022

**Rakennuslupahakemus Palvelukoti Ketunpolku / Metsärinne
hakija Kiinteistö Oy Orimattilan Pikkuketunkuja 8**

Ympäristövaliokunta 02.11.2022 § 101
271/10.03.03.01/2022

Valmistelu ja lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala, puh 040 749 7065.

Palvelu- ja tukiasumista ikäihmisille, puurunkoisen P2-paloluokkaisen palvelukodin rakentaminen yhteen tasoon.

- palvelukoti Ketunpolku: 40 palveluasuntoa: kerrosala 1847 m², tilavuus 6530 m³
- jätekatos 12 m²
- Kota 12 m²

Rakennuspaikka

Tönnö, Pikkuketunkuja 8, kiinteistö 560-416-2-650.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava A109, hyväksymispäivämäärä 6.10.2008. Rakennuspaikka on asuinpienalojen korttelialuetta AP, suurin sallittu kerrosluku II, tehokkuusluku 0.3.

Kaavoitusviranomainen:

Poikkeamispäätös, päätöspäivä 10.10.2022
Liite 2

Paloviranomainen:

Paloviranomaisen lausunto 6.9.2022
Liite 3

Väestönsuoja

Väestönsuojeluviranomaisen lausunto 26.8.2022.
Liite 4

Terveysviranomainen:

Terveysviranomaisen lausunto 22.9.2022.
Liite 5

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on hoitanut rajanaapurien kuulemisen, 4 rajanaapuria. Naapureilta on tullut 26.8.2022 yhteinen huomautus rakennushankkeesta.
Liite 6

Luvan hakijan vastine naapurien huomaukseen 31.8. ja 1.9.2022.
Liite 7

Koska kuulemiskirjeessä oli virheellisiä päiväyksiä, naapurit kuultiin

Orimattilan kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Ympäristövaliokunta

§ 101

02.11.2022

uudelleen yhdessä poikkeamislupahakemuksen kanssa 6.9.2022 ja sen lisäksi hankkeesta pidettiin esittelytilaisuus naapureille kaupungintalolla 26.9. klo 18.00.

Naapureilta on tullut 30.9.2022 yhteinen huomautus rakennushankkeesta.
Liite 8

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan palvelutalolle hakemuksen mukaisesti.
Paloviranomaisen lausunnon ehdot huomioitava rakentamisessa.
Rakennusluvan 2022-224 ehtoja noudatettava rakentamisessa.
Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin sekä poikkeamispäätös että rakennuslupa ovat lainvoimaisia.

Päätös Ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti myöntää rakennusluvan 2022-224 julkipanon jälkeen viranomaisen asettamin ehdoin.
Päätöksen antopäivä on 10.11.2022.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote hakijalle, lausunnon antajille ja muistutuksen jättäneille.

Otteen oikeaksi todistaa

7.11.2022



Tanja Mansikkaniemi
Toimistos sihteeri

Orimattilan kaupunki
rakennusvalvonta
Erkontie 11
16300 ORIMATTILA

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta. Koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650. Palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Me allekirjoittaneet naapureina haluamme huomauttaa hankkeesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Oheista kaavaketta, jonka voisi palauttaa kirjeessä ei ollut mukana
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022

Lupapiirustuksissa on maininta PALVELUKOTI Orimattila. Rakennuslupaa haetaan palveluasumisyksikön rakentamiselle.

Selostuksessa mainitaan palvelu- ja tukiasumista ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo 8:00-20:00 yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja /tai teknologian avulla.

Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008.

Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpientalojen korttelialue.

Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Mitään lisämerkintöjä ajantasakaavassa ei ole.

Luvassa esitetyn tontin pinta-ala on 5930m² ja rakennusoikeus on 1779 ka/m². Lupapiirustuksissa esitetään rakennuksen kerrosalaksi 1847,5 ka/m², josta tehty ulkoseinän 250mm paksuuden ylittävä vähennys, jolloin päästy 1727ka/m². Lisäksi tulevat erillinen kota ja jätekatos. (Asemakaava-alueella "kota" kyseenalainen).

Rakennus on iso ja massiivinen, rakennusalueen raja ja sallittu kerrosala on käytetty viimeiseen neliöön asti.

Mitään tarkempaa selitystä rakennukseen tulevasta toiminnasta ei ole annettu.

Kysymmekin:

- Kuka tai ketkä tulee toiminnan harjoittajaksi kyseiseen rakennukseen? Orimattilan kaupungin hyvinvointipäällikkö Kristiina Hämäläinen ei tiennyt kyseisestä hankkeesta. Kysyttäessä hän vastasi, ettei kaupunki ole mitenkään mukana eikä ostamassa kyseisiä asumispalveluja.
- Tämän päivän vanhuksat haluavat asua mahdollisimman pitkään kotona ja mielellään omalla paikkakunnalla.
- Voidaanko ajatella, että asukkaat tulevat siis jostakin muualta.
- Kuka on hankkeen tilaaja? Kyseinen rakennus investointina on kuitenkin n. 6 milj.€ hanke.
- Hanke on selkeää liiketoimintaa, joka ei kuulu asuinalueelle.

- Laitosmainen yritys ei sovellu asuinalueelle, se ei ainakaan lisää viihtyisyyttä.
- Hanke tulee olemaan sosiaalipuolen työpaikka, joten on tarkoin harkittava sen ympäristövaikutukset.
- Jos asukkaat ovat ulkopaikkakuntalaisia, lisää se liikennettä huomattavasti (vierailut).
- Nämä asiat meillä alueen asukkailla on oikeus tietää.

Arola Metsärinne rakentamistapaohjeessa on kaavan laatija esittänyt kyseiseen tonttiin havainnekuvamaisesti 4 erillistä rivitaloa sekä autokatosrakennus+ jätekatos. Kyseisen alueen tontteja markkinoitaessa ostajille on esitetty tämä havainnekuva, vaikkakaan se ei ole sitova. Kysymmekin, onko meitä alueen asuntotontin ostajia johdettu harhaan?

Lisäksi rakennustapaohjeessa on kohdassa talotyyppi ja sijoitus tontille mainittu ” *Keinotekoista maaston muotoilua ei tonteilla saa tehdä, vaan luontaiset maastonmuodot tulee säilyttää ja valita talotyyppi ja sen porrastukset maastoon huolellisesti sovittaen. Yli metrin korkuiset tasoerot tulee pyrkiä hoitamaan rakennusta porrastamalla*”.

” Rakennusten tulee olla mitoiltaan sopusuhtaisia, pinta-alaltaan suurempi rakennus on hyvä rakentaa useampaan tasoon”.

Esitetty rakennus ei sovellu mielestämme tontin maastokorkoihin. Rakennus on yhdessä tasossa, edellyttää tontilla maaston leikkauksia ja vastaavasti pengerryksiä. Piha-aluetta ei jää juurikaan, asemapiirroksessa on esitetty tontin sivut ja takareunat luonnontilaisiksi (Orimattilan kaupungissa tarkoittaa: Hoitamaton pusikko).

Liittymän ja asfaltoidun pihan korkoero on 2,8m, tieltä nouseva porras on 16- askelmainen, tarkoittaa 1- asuinkerrosta. Tontin korkeusero edellyttää nykyisellään kaksikerroksista rakennusta. On selvää, jos rakennus on 56m pitkä ja 60m leveä ”*laatikko*” sitä on vaikea sijoittaa muualle kuin tasamaatontille. Toivottavasti lupaviranomainen / kaavoittaja / maankäytöstä vastaava sekä kaupunkikuvalautakunta ottavat tämän päätöstä tehdessään huomioon.

Suunnitellut autopaikat 12kpl, minkä mukaan mitoitettu? Kaavassa määräys 1,5 ap/asunto, ehkä täyttää juuri hoitolaitoksen ap-mitoituksen, joka on 1/150ka/m². Todennäköisesti luvan hakija esittää, että asukkailla ei tule olemaan autoja, eikä autopaikkojen määrää ole lukumääräisesti tarvetta kasvattaa.

Pikkuketunkuja on rakennettu valmiiksi ja ajorata on tasan 5m leveä. Liikennöinti on jo nyt hankalaa, kaksi autoa ei tahdo sopia kohtaamaan saati sitten, kun tulee jakelu /huoltoajoa. Erillistä kävelytieta eikä piennarta ole, alueella liikkuu paljon lapsia ja koiran ulkoiluttajia. Kulkua on varsinkin alueen leikkipaikalle.

Rakennushankkeisiin perehtymättömän henkilön on vaikea kuvitella, miltä esitetty rakennus maastossa näyttää, olisi suotavaa arkkitehdin toimesta näyttää parempi 3D- havainnekuvan kyseisestä rakennuksesta, mielellään valokuvauspotuksena kyseiselle tontille kuvattuna Pikkuketunkujan molemmista suunnista. Uskoisimme tämän auttavan myös lupaviranomaista päätöksen teossa.

Luvan hakija on ilmoittanut hakevansa lupaa palvelu- ja tukiasumista tarvitseville ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo 8:00-20:00 yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja /tai teknologian avulla.

Tähän haluaisimme tarkennusta:

Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaajat ja huonokuntoiset vanhukset.

Lupasuunnitelmissa rakennus varustetaan sähköverkkoon kytketyin palovaroittimin, pikapalopostein ja käsisammuttimin.

Mikä viittaisi siihen, että tulevat asukkaat pystyvät itsenäisesti pelastautumaa tulipalotilanteessa.

Muuten puurakenteiseen taloon tulisi kyllä sprinklaus ja automaattinen paloilmoitinlaite. (Huom. tontilla ei ole kahdesta suunnasta tulevaa varmistettua vesisyöttöä). Eikä suunnitelmissa ole esitetty vesisäiliötäkään.

Mikä on hakemuksessa mainittu yöpartio? Vartiointiliikekö?

Tämän kokoiset hankkeet tulisi ottaa huomioon jo kaavoitustilanteessa, kaupungin on mahdollista etsiä sopivampia tontteja sellaisilta alueilta, joita ei vielä ole rakennettu tai myyty tonteiksi, olisi reilua tulevien asukkaiden kannalta esittää jo tontin varaamistilanteessa tulevan alueen käyttö, eikä väkisin muuttaa laaditun asemakaavan henkeä.

Orimattilan kaupungin infraan sijoittamat rahat saadaan paremmin takaisin, jos hanke hylätään, lupaa ei myönnetä ja kyseiset tontit jaetaan pienempiin osiin, kaavan mukaisesti esim. omakotitonteiksi (pienemmät tontit istuvat maastoon paremmin ja alueen korkeuserot saadaan paremmin hyödynnettyä, edes kaavamuutosta ei tarvita).

Toivomme, että kyseiselle hankkeelle etsitään kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan yhteistyössä parempi rakennuspaikka.

Orimattilassa 25.8.2022

Allekirjoittajat:

NAAPURIN KUULEMINEN, Pikkuketunkuja

Osoitteeseen Pikkuketunkuja 8, kiinteistölle 560-416-2-650, on haettu rakennuslupaa vanhusten palvelukodin rakentamiseksi. Hanke tarvitsee poikkeamisen asemakaavasta. Poikkeamislupapäätöksen antaa kaavoituspäällikkö ja rakennusluvasta päättää ympäristövaliokunta.

Suunniteltu palvelukoti on 1 727 k-m² suuruinen sisäpihallinen talo, jossa on 40 asuinhuonetta. Etupihalla on 12 parkkipaikkaa, joista 1 invapaikka ja 1 invataksin paikka. Lisäksi pihalle tulee kota ja jätekatos.

Asemakaavassa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), jonne voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 1 779 kerrosneliömetriä. Rivitaloilla tulee olla 1,5 parkkipaikkaa asuntoa kohden. Poikkeamispäätöksessä tarkastellaan käyttötarkoitusta ja pysäköintiä.

Hanketta esitellään naapureille 26.9. klo 18.00-19.00 Orimattilan kaupungintalolla, Erkontie 9, toisen kerroksen kokoushuoneessa. Paikalla vastaamassa kysymyksiin ovat rakentajan ja palvelun tarjoajan lisäksi johtava rakennustarkastaja ja kaavoituspäällikkö.

Esittelytilaisuudesta ei tehdä muistiota. Mikäli teillä on huomautettavaa hankkeesta, voitte toimittaa vapaamuotoisen kannanoton 30.9.2022 klo 15.00 mennessä osoitteeseen Erkontie 9, 16300 Orimattila, tai sähköpostilla 30.9.2022 klo 23.59 mennessä osoitteeseen kirjaamo@orimattila.fi

Hankkeesta saa lisätietoja myös puhelimitse:

Timo Tarkkala 040 749 7065

Suvi Lehtoranta 040 515 5183

Orimattilassa 6.9.2022



Timo Tarkkala
Johtava rakennustarkastaja



Suvi Lehtoranta
Kaavoituspäällikkö

LIITTEET

Asemapiirros, pohjakuva, julkisivut, ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset

Orimattila, Arola

Metsärinne

Asemakaava ja kaavan muutos 1:2000

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 0951 ja Helsingintien liikennealuetta. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1060-1085, osa kortteleista 0951 ja 1019 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

-  Asuinpientalojen korttelialue
-  Erilaispientalojen korttelialue
-  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
-  Lähivirkistysalue
-  Yleisen tien alue
-  Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
-  Osa-alueen raja
-  Ohjeellinen tontin raja
- 1084 Korttelin numero
- 2 Ohjeellinen tontin numero

KARHUNKAARI Kadun tai puiston nimi

- 1 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- 1 u 2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi
- 2/3 k l Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi
- e=0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

-  Rakennusala
 Katu
 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu
 Istutettava alueen osa
 Ajoneuvollistymän likimääräinen sijainti
 Johtoa varten varattu alueenosa
 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
 Sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys

Autopalkkoja on omakotitaloissa varattava vähintään 2 ap/asunto ja rivitaloissa 1.5 ap/asunto.

Asuinrakentamisessa on varauduttava radonin torjuntaan

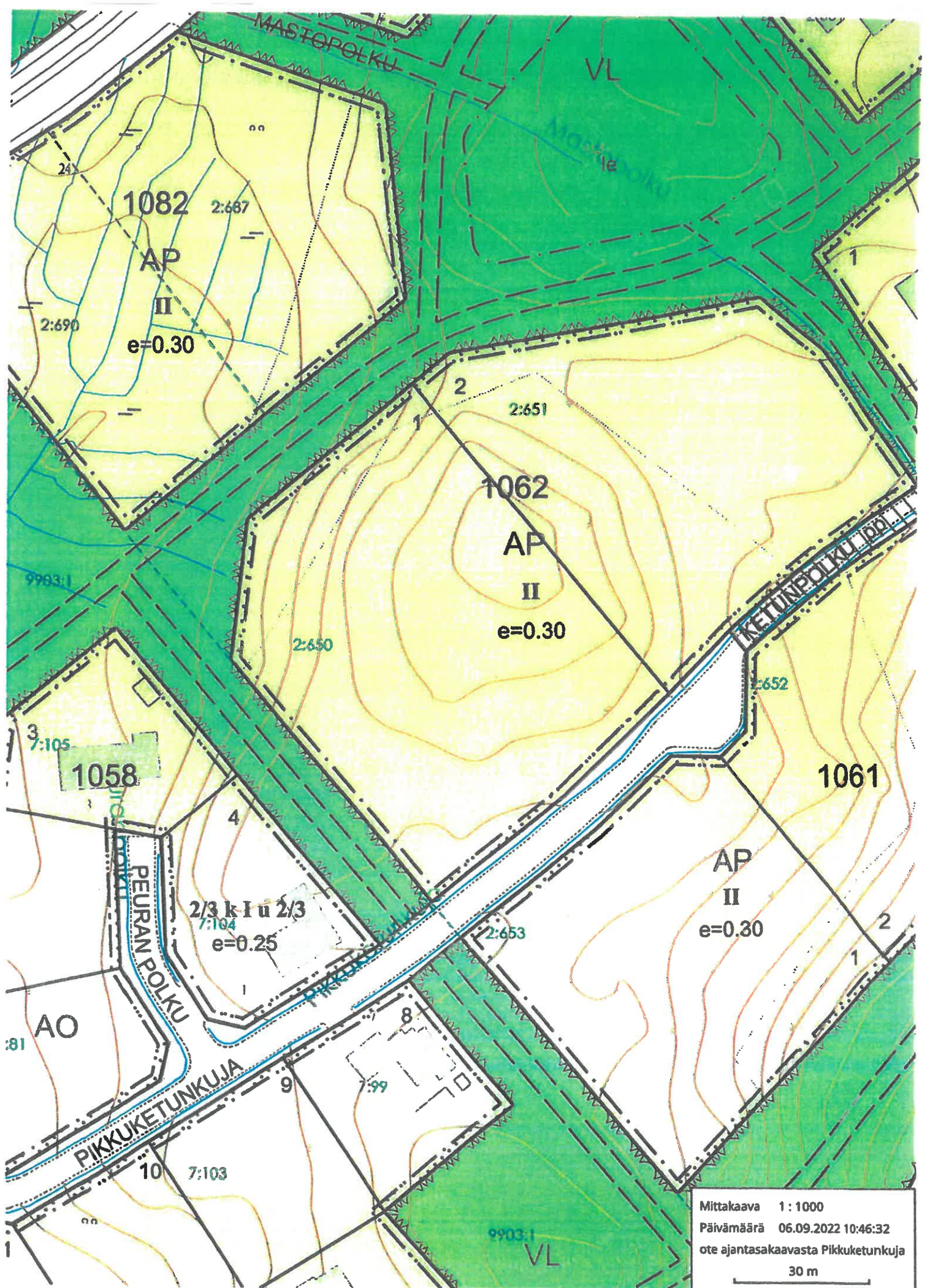
Enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen tai autotallin saa rakentaa kiinni tontinrajaan.

Autotallin tai -katoksen on oltava vähintään 5 metrin päässä katualueen rajasta, jos sisäänajo tapahtuu suoraan kadulta.

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset

ORIMATTILAN KAUPUNKI TEKINEN PALVELUKESKUS KAAVOITUS		
ORIMATTILA, Arolo METSÄRINNE Asemakaava		KML NPM M M
Pvm 1.9.2008 Raimo Mäheimonen Tekninen johtaja Pirkko-Leena Jokonen Maankäyttösiihtöri	Mk 1:2000 Suunn. Tapani Vuorinen arkkitehti	Arkisto 109





[illegible]



- [illegible]



KORKOJÄRJESTELMÄ N2000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79																					

Orimattilan kaupunki
 Elinvoima- ja tekninen toimiala / Kaavoitus
 Erkontie 9
 16300 ORIMATTILA

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650 palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Huomautamme hankkeen kuulemisesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022
- Kuulemiskirjeen puutteellinen sisältö
- Uusi kuulemiskirje **poikkeamista** varten **6.9.2022**
- Hakemuksen ristiriitainen sisältö (palvelukoti/palveluasumisyksikkö/palvelu- ja tukiasumista?)
- Kuulemistilaisuudessa 26.9.2022 ei saanut luvattuja selvityksiä

Huomautamme hankkeesta seuraavaa:

Kaavallinen tilanne

Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008. Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpientalojen korttelialue. Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Autopaikkoja on omakotitaloissa varattava 2 ap/asunto ja rivitaloissa 1,5 ap/asunto.

Koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Kaava osoittaa pääosin isoja (yli tuhat neliötä) tontteja erillispientaloille. Kaavan tarkoitus tulee selkeästi esiin; alue osoitetaan väljään pientaloasumiseen.

Alueen katuverkko on suunniteltu ja rakennettu väljän pientaloasumisen mitoituksella. Kadut ovat kapeita ja tonttiliittymiä on paljon. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan hankkeesta käytetyn nimityksen kuten tukiasumisen tarpeisiin.

Hanketta EI TULE toteuttaa ilman kaavamuutosta.

- Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista.
- Asuminen edellyttää pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat määräytyvät asuntojen määrän mukaan, mutta asemapiirroksessa ei ole perusteltu kaavasta poikkeavaa autopaikkamäärää.
- Esitetty "palveluasuminen" on liiketoimintaa, jota ei ole mahdollistettu kaavassa.
- Esitetty "palveluasuminen" aiheuttaa paljon liikennettä, kun "palvelukodin" asiakkaat tarvitsevat kotihoidon palveluita. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti.
- Esitetty "palveluasumisen" rakennus on rakennusmassana laitospäinen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla tontille, eikä esitys tule menestymään rakennuslupaprosessissa.
- Esitetyn poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamismenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arviointeja hankkeen vaikutuksista.

Suunnitelmallisen maankäytön toteuttamiseksi ja kaupunkikuvan rakentumiseksi kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan tulee yhteistyössä löytää hankkeelle parempi, kaavan mukainen rakennuspaikka.

Orimattilassa 30.9.2022

Allekirjoittajat:

1etetty: torstai 8. joulukuuta 2022 7.51
staaanottaja: HAO Hämeenlinna
pio:
1e: Valitus rakennuslupapäätöksestä Orimattilan Pikkuketunkuja 8
tteet: Naapureiden valitus rakennuslupapäätöksestä.pdf; Saatu ote rakennuslupapäätöksestä ja lisätiedon pyynti.pdf; Naapurin kuuleminen Pikkuketunkuja.pdf; Kirje rakennushankkeesta.pdf; Vastine Naapurin kuuleminen,poikkeaminen.pdf

tteenä naapureiden valitus Orimattilan kaupungin Ympäristövaliokunnan rakennuslupa n:ro 2022-224 asiasta.

äksi liitteet:

- Ote rakennuslupapäätöksestä
 - Naapurin kuuleminen Pikkuketunkuja
 - Kirje rakennushankkeesta
 - Vastine poikkeamislupa
- tävällisin terveisin

**Rakennuslupahakemus Palvelukoti Ketunpolku / Metsärinne
hakija Kiinteistö Oy Orimattilan Pikkuketunkuja 8**

Ympäristövaliokunta 02.11.2022 § 101
271/10.03.03.01/2022

Valmistelu ja lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala, puh 040 749 7065.

Palvelu- ja tukiasumista ikäihmisille, puurunkoisen P2-paloluokkaisen palvelukodin rakentaminen yhteen tasoon.

- palvelukoti Ketunpolku: 40 palveluasuntoa: kerrosala 1847 m2, tilavuus 6530 m3
- jätekatos 12 m2
- Kota 12 m2

Rakennuspaikka

Tönnö, Pikkuketunkuja 8, kiinteistö 560-416-2-650.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava A109, hyväksymispäivämäärä 6.10.2008. Rakennuspaikka on asuinpienalojen korttelialuetta AP, suurin sallittu kerrosluku II, tehokkuusluku 0.3.

Kaavoitusviranomainen:

Poikkeamispäätös, päätöspäivä 10.10.2022

Liite 2

Paloviranomainen:

Paloviranomaisen lausunto 6.9.2022

Liite 3

Väestönsuoja

Väestönsuojeluviranomaisen lausunto 26.8.2022.

Liite 4

Terveysviranomainen:

Terveysuojeluviranomaisen lausunto 22.9.2022.

Liite 5

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on hoitanut rajanaapurien kuulemisen, 4 rajanaapuria. Naapureilta on tullut 26.8.2022 yhteinen huomautus rakennushankkeesta.

Liite 6

Luvan hakijan vastine naapurien huomaukseen 31.8. ja 1.9.2022.

Liite 7

Koska kuulemiskirjeessä oli virheellisiä päiväyksiä, naapurit kuultiin

uudelleen yhdessä poikkeamislupahakemuksen kanssa 6.9.2022 ja sen lisäksi hankkeesta pidettiin esittelytilaisuus naapureille kaupungintalolla 26.9. klo 18.00.

Naapureilta on tullut 30.9.2022 yhteinen huomautus rakennushankkeesta.

Liite 8

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan palvelutalolle hakemuksen mukaisesti.

Paloviranomaisen lausunnon ehdot huomioitava rakentamisessa.

Rakennusluvan 2022-224 ehtoja noudatettava rakentamisessa.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin sekä poikkeamispäätös että rakennuslupa ovat lainvoimaisia.

Päätös Ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti myöntää rakennusluvan 2022-224 julkipanon jälkeen viranomaisen asettamin ehdoin. Päätöksen antopäivä on 10.11.2022.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote hakijalle, lausunnon antajille ja muistutuksen jättäneille.

Otteen oikeaksi todistaa

7.11.2022



Tanja Mansikkaniemi
Toimistos sihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 101

ORIMATTILAN KAUPUNKI
YmpäristövaliokuntaVALITUSOSOITUS
Hallintovalitus

Valitusoikeus ja valitusperusteet	Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Valitusoikeus koskee poikkeamislupa-, maisematyölupa- ja rakennuslupapäätöksiä sekä suunnittelutarveratkaisuja. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valituksen voi tehdä myös tarkoituksenmukaisuusperusteella.
Valitusviranomaisen ja valitusajan	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Valitusajan Hämeenlinna hallinto-oikeus 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. Puhelinvalhe: 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 erityistuumioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuumioistuinten. Muu muutoksenhakuviranomainen (alistusasiat), osoite ja postiosoite Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä. Antopäivä on 10.11.2022
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 Hakija, lausunnon antajat ja muututuksen lähtäjät
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) mitkä 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 hallintotuumioistuimelle. 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 hallintotuumioistuin 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, joulukuun 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 - to 9-15 ja pe 9-14
Lisätietoja	Muutoksenhakuasian vireille panijalta perittään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Liitetään pöytäkirjan otteeseen

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2022-209

Päätöspäivämäärä 10.10.2022

Rakennuspaikka560-416-2-650
Pinta-ala 5930.0Pikkuketunkuja 8
16300 ORIMATTILA

Kaava

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

HakijaKiinteistö Oy Orimattilan Pikkuketunkuja 8
PL 241
90101 Oulu**Toimenpide**

Poikkeamispäätös

Suunniteltu rakentaminen

Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa 40 palveluasunnon uudisrakennus, kota ja jätekatos.
Päärakennus on yksikerroksinen, kooltaan 1730,5 k-m². Rakennuksessa on 40 erillistä asuntoa ja toimistotilat. Lisäksi pihalle on suunniteltu 12 k-m² suuruinen kota ja 12 m² suuruinen jätekatos.

Lisäselvitykset ja poikkeukset**Rakennuspaikka**

Orimattilan kaupungissa sijaitseva kiinteistö 560-416-2-650 Käärinkäinen. Kiinteistön pinta-ala on 5 930 m². Rakennuspaikan osoite on Pikkuketunkuja 8, 16300 Orimattila.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa Metsärinteen asemakaava A109 (kv 6.10.2008). Kiinteistö on asuinpientalojen korttelialueella (AP). Rakennusoikeutta on 1 779 k-m² (e=0,3), suurin sallittu kerroskorkeus 2. Autopaikkoja on rakennettava omakotitaloihin 2 ap/asunto ja rivitaloihin 1,5 ap/asunto. Korttelin reunoilla on kaksi metriä leveä istutettava alueen osa.

Suunniteltu rakentaminen

Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa 40 palveluasunnon uudisrakennus, kota ja jätekatos.
Päärakennus on yksikerroksinen, kooltaan 1730,5 k-m². Rakennuksessa on 40 erillistä asuntoa ja toimistotilat. Lisäksi pihalle on suunniteltu 12 k-m² suuruinen kota ja 12 m² suuruinen jätekatos.

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta

Poikkeamislupaa haetaan pysäköintipaikkojen lukumäärästä. Lisäksi käsitellään poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Päärakennus on tarkoitettu ikäihmisten yhteisölliseen palveluasumiseen. Kaava edellyttäisi 40 asuntoa varten 60 autopaikkaa, mutta kohteeseen on suunniteltu vain 12 autopaikkaa. Rakennuksen asunnot eivät ole omalla ulko-ovella varustettuja perinteisiä rivitaloasuntoja, vaan rakennus on tarkoitettu yhteisöasumiseen. Lupavalmistelussa arvioidaan myös poikkeamisen tarve kaavan käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeamisluvan. Päätöksen tekee MRL:n mukaan kunta ja kunnan hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

MRL 173 §:n mukaan on ennen poikkeamisluvan ratkaisua kuultava asiasta naapureita tai muita, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaupunki on kuullut naapurit 6.9.2022 lähteneillä kirjeillä. 26.9.2022 pidettiin kuulemistilaisuus, jossa oli paikalla naapureita, suunnittelijoita, palvelun tuottaja, PHHYKY sekä kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus. Tilaisuudesta ei tehty erillistä muistiota, vaan hanketta koskevat muistutukset pyydettiin tekemään kirjallisina 30.9.2022 mennessä.

Naapureita on tullut yksi huomautus, jossa on kolme allekirjoitusta kahdelta kiinteistöltä. Huomautuksessa on moitittu kuulemisprosessia. Huomautuksen mukaan koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan tukiasumisen tarpeisiin. Hanketta ei tule toteuttaa ilman kaavamuutosta. Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista. Liiketoimintaa ei ole mahdollistettu kaavassa. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti. Rakennus on massana laitosmainen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla. Poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamisenmenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arvioita hankkeen vaikutuksista.

Hakemukseen on saatu lisäksi lausunnot arkkitehtisuunnittelijalta, LVIA-suunnittelijalta, palvelun tuottajalta sekä Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymältä.

Muistutus ja lausunnot päätöksen liitteenä.

Lupa-arviointi

Tontti ja naapurit

Pikkuketunkujan alkupäässä on kahdeksan erillispientalotonttia (AO), joista neljällä suora tonttiliittymä Pikkuketunkujalle. Näiden tonttien koot ovat välillä 1 243-1 676 m² ja rakennusoikeudet 311-419 k-m². Pikkuketunkujan päässä on neljä asuinpientalojen tonttia (AP), joiden koko vaihtelee 4 323-5 930 m² ja rakennusoikeudet 1 297-1 779 k-m². AP-kortteleiden ympärillä on lähivirkistysalueeksi varattu metsäkaistaleita, jotka erottavat ne AO-kortteleista. Hankkeen kohdalla metsäkaistale on noin 15 metriä leveä. AO-tonteista kolme on rakennettu, kaikki AP-tontit ovat toistaiseksi rakentamattomia.

Katu

Pikkuketunkujan katualue on 10 metriä leveä sisältäen noin 4,5 metriä leveän ajoradan, avo-ojat molemmin puolin tietä ja penkat. Tien alla kulkee vesijohto, jätevesijohto ja sadevesijohto. Pikkuketunkujan varrella ei ole kadunvarsipysäköintiä, vaan pysäköinti on tarkoitettu hoitaa kunkin kiinteistön omalla pihalla. Pikkuketunkujan päässä on kääntöpaikka. Ketunpolku -niminen jalankulku- ja pyöräilytie yhdistää Pikkuketunkujan Ketunkujaan ja puistossa kulkevaan ulkoilureittiin.

Poikkeamisen edellytykset

Alueella ei ole sellaisia luonto- tai kulttuuriympäristön arvoja, että tulisi arvioida hankkeen vaikutukset luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojeluun.

Rakennus ja rakentamisen määrä

Hakemuksen mukaiset rakennukset ovat yhteensä 1 742,5 k-m². Jättekatoista ei lasketa mukaan kerrosalaan. Tontilla on rakennusoikeutta 1 779 k-m², joten hanke on kooltaan asemakaavan mukainen.

Rakennus sijoittuu kaavan mukaiselle rakentamisalalle. Rakentamisen määrä ei ylitä asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta. Tontti rajoittuu kolmelta sivulta puistoon tai katualueeseen, hankkeen pihan ja erillispientalojen pihojen välissä on 15 metriä leveä puustoinen lähivirkistysalue. Kadulta etuovelle johtava invaramppi on sijoitettu asemapiirustuksessa kiinteistön reunaan. Suunnitelmassa ei näy rampin luiskia tai tukirakenteita, ne eivät saa ulottua kiinteistörajan ulkopuolelle.

Hanke ei heikennä mulden kaavan mukaisten rakennuspaikkojen, katualueiden tai virkistysalueiden toteuttamista, kun rakentaminen sijoittuu omalle kiinteistölle. Pikkuketunkujan alla kulkee sadevesiviemäri, johon etupihan hulevedet voidaan johtaa.

Käyttötarkoitus

Rakennus on tarkoitettu uuden sosiaalihuoltolain mukaiseen (ikäihmisten) yhteisölliseen asumiseen. Rakennus sisältää yhteisiä tiloja, eikä kaikilla asunnoilla ole omaa ulko-ovea. Kyseessä ei kuitenkaan ole ympärivuorokautinen palveluasuminen. Koska hanke poikkeaa tavanomaisesta rivi- ja paritalorakentamisesta, arvioidaan käyttötarkoituksen soveltuvuus tälle tontille. Mikäli rakennus olisi yritystila, jossa tarjotaan palveluita muualla asuville, olisi käyttötarkoitus kaavan vastainen. Saadun selvityksen perusteella rakennuksesta tulee vakituinen asuinpaikka sinne valituille asukkaille, eikä rakennuksessa tarjota palveluita oman väen ulkopuolisille ikäihmisille. Kaava ei ota kantaa asumismuotoon, joten yhteisöllinen ikäihmisten asuminen soveltuu tontille käyttötarkoituksen puolesta.

Liikennemäärät ja pysäköinti

Rakennushanketta varten on haettu poikkeamislupaa asemakaavan edellyttämästä pysäköintipaikkojen määrästä. Rakennuksessa on 40 asuntoa, mikä kaavan mukaan edellyttäisi 60 pysäköintipaikan rakentamista. Tarvetta vähäisemmälle autopaikkamäärälle on perusteltu tulevien asukkaiden iällä ja palvelutarpeella. Asukkaiksi valitaan henkilöitä, jotka ikänsä ja kuntonsa vuoksi tarvitsevat esteettömän asunnon. Asukkailla ei enää yleensä ole ajo-oikeutta. Rakennuksessa ei tarjota palveluita muualla asuville, joten arvioitavaksi tulee asukkaiden omat liikkumistarpeet, heidän tarvitsemien palveluiden tuottama liikenne ja vierailijat.

Rakennuttajan toimittaman selvityksen mukaan autopaikkojen tarve on 10. Asemapiirustuksessa on varattu 12 pysäköintipaikkaa, joista 1 on tavallinen inva-paikka ja 1 suuremman invataksin paikka. Asukkaiden käyttämille rollaattoreille, pyörätuoleille yms. apuvälineille on säilytyspaikat sisätiloissa. Asumismuotona on yhteisöllinen asuminen, jossa ei ole ympärivuorokautista henkilökuntaa. Kotihoidon työntekijät käyvät eri aikoina asiakkaiden luona. Palvelun tuottajan mukaan talossa on paikalla 1-2 koordinaattoria päivittäin.

Vertailua varten on tutkittu kahta eri ikäistä rivitalokorttelia, jotka sijaitsevat kilometrin säteellä kohteesta. Vanhempi rivitalokortteli A on kehän muotoon rakennettu kolmen rivitalon kokonaisuus, joissa on 1 634 k-m², 18 asuntoa ja 28 pysäköintipaikkaa. Uudempi rivitalokortteli B on neljän rivitalon kokonaisuus, jossa on 1 824 k-m², 24 asuntoa ja 33 autopaikkaa. Molemmissa kortteleissa rakentaminen on toteutettu yhteen kerrokseen, vaikka kaava sallisi 2-3 kerrosta. Vastaavalla mitoituksella kohteena olevalle AP-tontille voisi rakentua 1 779 k-m² suuruinen rivitalo, jossa on 20-23 asuntoa ja 30-35 pysäköintipaikkaa. Keskimääräinen asumisväljyys 53 k-m² / asukas tarkoittaisi tontille noin 34 asukasta.

Päijät-Hämeessä tehdään (valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen mukaan) keskimäärin 3 matkaa henkilöä kohden vuorokaudessa, josta automatkojen osuus on noin 60 %. Tämä tarkoittaisi laskennallisesti hieman yli 60 autolla tehtyä matkaa rivitalokiinteistöitä Pikkuketunkujan kautta. Keskimäärin joka kolmannessa autokyydissä on kuskin lisäksi matkustaja, joten autoja kulkisi arviolta noin 40 kertaa Pikkuketunkujalla yhden tavanomaisen rivitaloyhtiön toimesta.

Suunniteltuun rakennukseen on tulossa asunnot 40 iäkkäälle henkilölle. Asumismuotona on yhteisöllinen asuminen. Kyseessä ei ole ympärivuorokautista hoitoa tarjoava laitos, eikä jokainen asukas välttämättä tarvitse kotihoidon palveluita. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä valitsee asukkaat. Kukin asukas vastaa itse asuntonsa vuokrasta. Asukasvalinnan ollessa hyvinvointialueen päätettävänä, rakennuksen asukkaiden ikärakenne ja sitä kautta voimassa olevien ajokorttien vähäinen määrä on uskottavasti perusteltavissa, eikä tilanne pääse muuttumaan markkinavetoisesti.

Verrattaessa hankkeen arvioitua liikennemäärää tavanomaisen asumisen tuottamaan liikennemäärään, ei ole syytä olettaa hankkeen tuottavan merkittävästi suurempia liikennemääriä tai haitallisia ympäristövaikutuksia Pikkuketunkujalle.

Erityiset syyt poikkeamisen myöntämiseen
Kaavassa ei määrätä tulevien asukkaiden ikää, toimintakykyä, tai asumismuotoa, joten kaavassa on määrätty autopalkkamitoituksen minimi keskvortoperheiden mukaan. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ja palvelun tuottajan toimittaman selvityksen pohjalta tarve vähäisemmälle pysäköintipaikkojen määrälle on perusteltu. Kohteen asukkaiksi valitaan ikäihmisiä, joista useimmilla ei enää ole ajo-oikeutta.

Kaavoituspäällikön päätös:

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-416-2-650 asemakaavan pysäköintipaikkojen määrästä hakemuksen mukaisesti.

Rakentaminen on määrältään ja sijainniltaan kaavan mukaista. Kaava ei ole kantaa asumismuotoon, joten yhteisöllinen ikäihmisten asuminen soveltuu tontille käyttötarkoituksen puolesta. Ikäihmisten yhteisöasuminen ei tuota sellaisia liikennemääriä, jotka oleellisesti poikkeaisivat samankokoisesta tavanomaisesta perheiden taloyhtiöstä. Kaavamääräystä vähäisempi pysäköintipaikkojen määrä on riittävä ottaen huomioon asukkaiden ikä ja tukipalveluiden tarve. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavan muulle toteuttamiselle, eikä hankkeella ole merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakennuslupaa.

Liitteet
Lausunntokooste
Muistutus

Päätöksen antopäivä on 12.10.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 171 ja 174

Rakentamismääräyksiä:

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
12.10.2022

Tämä lupapäätös on annettu julkilupanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin elinvoima- ja teknisen valiokunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava elinvoima- ja tekniselle valiokunnalle ja toimitettava Orimattilan kaupungin maankäyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjeelmä. Kirjeelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.

Orimattilassa, päätöspäivänä


Suvi Lehtoranta
Kaavoituspäällikkö
puh. 040 515 5183

Orimattilan kaupunki, maankäyttö
postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA
katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila

PERUSTEVALITUSOHJE

Perustevalitus- viranomaisen ja -aika	Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.
	Viranomaisen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Avario Oy
Saaristonkatu 8 B 2
90100 OULU

31.8.2022

Vastine naapurin lausuntoon / arkkitehdin osuus

Rakennus varustetaan automaattisella vesisammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoittimella.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut on pyritty laatimaan mahdollisimman hyvin käyttäjiä (seniorit) silmällä pitäen, ja rakentamismääräysten mukaisiksi. Esteettömyyteen on panostettu paljon, mm. mahdollistamalla esteetön kulku rakennukseen tieltä asti, suunnittelemalla rakennuksen sisäiset kulkuväylät esteettömiksi ym.

Invataksiliikenne on huomioitu uudistetussa asemapiirustuksessa, joka tullaan liittämään päivitettynä rakennuslupahakemukseen.

Esteettömyysvaatimuksista johtuen rakennus on suunniteltu yhteen lattiatasoon. Tontin muodosta ja rakennuksen toiminnallisista sisäyhteysvaatimuksista johtuen rakennusta ei voida jakaa useampaan eri rakennukseen. Tontin korot ja rakennuksen sovitus maastoon on pyritty edellä mainittu huomioiden suunnittelemaan luontevaksi, rakenteellisesti ja kosteudenhallinnan kannalta toimivaksi kokonaisuudeksi.

Autopaikkojen määrä tontilla on suunniteltu käyttäjän ilmoittamia tarpeita vastaavaksi. Asemakaavamääräysten tulkinnasta vastaa rakennusvalvontaviranomainen.

Kotarakennuksen avulla pyritään saamaan asumisesta rakennuksessa ja tontilla mahdollisimman viihtyisäksi, kodinomaiseksi ja erilaisia elämyksiä mahdollistavaksi, asukkaiden mahdolliset toimintarajoitteet huomioiden. Piharakennukset elävöittävät rakennettua ympäristöä ja soveltuvat hyvin nimen omaan pientalomaiseen rakennusympäristöön.

Valtakunnallisesti mm. maankäytön suunnittelun jähmeydestä johtuen palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien määrä ja sijainti ei ole monesti vastannut hankkeiden tarpeita, ja tämä omalta osaltaan ohjaa tämänkaltaisten tarpeellisten rakennusten sijoittelua yhteisessä rakennetussa ympäristössämme.

Toivomme, että nämä tarkennukset omalta osaltaan auttavat naapurustoa ja asianosaisia paremmin ja tarkemmin hahmottamaan tämän rakennushankkeen ominaispiirteitä, yksityiskohtia ja luonnetta.



Matti Haikola
Arkkitehti SAFA ARK 1069

Vastaus Naapurin kuuleminen rakennushankkeesta

Alla ote ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA ja sen perässä vastaus esitettyyn kysymykseen.

Muuten puurakenteiseen taloon tulisi kyllä sprinklaus ja automaattinen paloilmoinlaite. (Huom. tontilla ei ole kahdesta suunnasta tulevaa varmistettua vesisyöttöä). Eikä suunnitelmissa ole esitetty vesisäiliötäkään.

Kohteeseen on tulossa sprinklerijärjestelmä. Liitos- ja lähtötietojen hankinnan yhteydessä tämä vesijohdon varmistettu vesisyöttö tuli myös esille. Tämä ei kuitenkaan ole este sprinklerijärjestelmälle vaan alueelle tehdään vesilähdemittaus, että syöttöjohdon veden riittävyys saadaan varmistettua.

Oulussa 1.9.2022

LVIA-suunnittelija, Moxiecon Oy



Rauno Ojakoski, INS (AMK)



Vastine naapurin lausuntoon / käyttäjän osuus

Toiminnan harjoittajaksi yhteisöllisen palveluasumisen kiinteistöön tulee Saviria Oy. Palvelut tuotetaan kotihoidon turvin asiakkaiden kotiin. Yhteisöllisessä asumisessa henkilökunta ei ole paikalla ympärivuorokautisesti, vaan kotihoidon työntekijät käyvät ja lähtevät eri aikoina asiakkaiden luona. Talossa on paikalla 1-2 koordinaattoria päivittäin järjestämässä talon palveluja ja toimintoja.

Uusi kiinteistö mahdollistaa ikäihmisten asumisen omassa asunnossa, koska tilat on suunniteltu senioreiden normaalia arkielämää tukemaan kotona asumista. Tilat on suunniteltu esteettömiksi. Talon yhteisessä käytössä autopaikkojen tarve henkilökunnalle ja vierailijoille on n. 10 kpl. Aukkaat liikkuvat talon ulkopuolelle yhteiskyydeillä invataksilla. Asukkailla on yleensä käytössään rollaattori tai pyörätuoli, joita säilytetään sisätiloissa niille kuuluvilla paikoilla.

Asunnot ja palvelut tullaan tarjoamaan ensisijaisesti Orimattilan kaupungin ikääntyvälle väestölle. Näille palveluille on Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän mukaan tarvetta.

Hankkeen tilaaja on Saviria Oy, joka on päättänyt lähteä hankkeeseen PhHykyttä saadun lausunnon perusteella. Palvelulle on Orimattilassa tarvetta, josta tarpeesta on erillinen lausunto PhHykyttä. Hanke toteutetaan yksityisellä pääomalla eikä siihen käytetä julkisia varoja.

Hanke tulee olemaan sosiaalihuollon työpaikka ja työntekijät tulevat olemaan alan ammattilaisia. Emme ymmärrä minkälaista ympäristöhaittaa se voisi aiheuttaa.

Yövalvonta tarkoittaa sitä, että asukkaille järjestetään tarvittaessa mahdollisuus hälyttää yöaikaista apua turvarannekkeen avulla.

Vastineen allekirjoittajien pelko siitä, että rakennukseen tulisi asunnottomia, pakolaisia, mielenterveys- tai päihdeongelmaisia on aiheeton. Rakennuksen asukkaat tulevat olemaan ikäihmisiä, joiden hoivasta, huolenpidosta ja valvonnasta huolehtii Saviria Oy:n henkilökunta.

Oulussa 31.8.2022

Saviria Oy
Virpi Lehtonen
palvelujohtaja

LAUSUNTO
31.08.2022

Lausunto Orimattilan yhteisöllinen asuminen

D/771/07.01.03.00.02/2022

Saviria Oy
Virpi Lehtonen

Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ja jatkossa Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tavoitteena on järjestää ikääntyneen väestön palvelut ensisijaisesti kotiin. Tilastokeskus ennustaa Orimattilan väestökehityksen olevan laskeva, mutta ikääntyneiden suhteellinen osuus kasvaa voimakkaasti. Seuraavassa taulukossa on kuvattu yli 75-vuotiaiden määrällinen kasvu.

Vuosi	määrä
2022	1902
2030	2472
2040	2793

Orimattilassa on tällä hetkellä tarpeita vastaavasti ympärivuorokautisen hoidon paikkoja, mutta iäkkäille ei ole tarpeeksi esteetöntä ja turvallista asumista. Eduskunta on juuri hyväksynyt lakimuutoksen, jonka myötä tätä asumismuotoa kutsutaan jatkossa yhteisölliseksi asumiseksi. Yhteisöllinen asuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat esteettömän ja turvallisen vuokra-asunnon. Mikäli henkilö tarvitsee kotihoitoa palveluita, ne järjestetään kotihoitopalveluna hänen kotiinsa.

Yhteisöllisen asumisen asukkaat valitsee Hyvinvointialue erotuksena tavallisesta senioriasumisesta, jossa asukkaat valitsee vuokranantaja. Asunnon vuokrasta vastaa asukas vuokrasopimuksen mukaisesti. Sosiaalipalvelut asukkaalle, kuten kotihoito, ovat hyvinvointialueen järjestämisvastuulla ja ne järjestetään kunkin asukkaan yksilöllisten tarpeiden mukaan. Asukas maksaa hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevista palveluista asiakasmaksut hyvinvointiyhtymälle, aivan kuten tekisi myös muussa asumismuodossa.

Orimattilaan Pikkuketunkujalle suunnitteilla oleva rakennus on tarkoitettu orimattilalaisille ikääntyneille, jotka eivät pysty asumaan

LAUSUNTO
31.08.2022

entisessä kodissaan. Muuttotarpeen syynä voi olla entiseen asuntoon liittyvät ongelmat kuten kaukainen sijainti, asunnon esteellisyys tai asunnon huono kunto. Muuttotarve voi myös lähteä ikääntyneen yksinäisyydestä, turvattomuudesta tai pelosta olla yksin. Valtakunnallisesti arvioidaan noin 3 % yli 75 vuotiaista hyötävän yhteisöllisestä asumisesta; Orimattilassa tämä tarkoittaisi 57 asukasta nyt ja 83 asukasta vuonna 2040.

Yöpartion on hyvinvointialueen järjestämisvastuun alla olevaa toimintaa, yleensä yöpartio tulee paikalle turvahälytyksen vuoksi, esim. tilanteessa, jossa asiakas on kaatunut ja hälyttää apua. Yöpartio voi myös käydä yöaikaan suorittamassa suunniteltuja hoitotoimenpiteitä. Yöpartiossa työntekijät ovat sairaanhoitajan tai lähihoitajan koulutuksen omaavia ammattilaisia.

Lahdessa 31.8.2022


Anu Olkkonen-Nikula

Toimialajohtaja, ikääntyneiden palvelut ja kuntoutus toimiala

Orimattilan kaupunki
Elinvoima- ja tekninen toimiala / Kaavoitus
Erkontie 9
16300 ORIMATTILA

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650 palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Huomautamme hankkeen kuulemisesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022
- Kuulemiskirjeen puutteellinen sisältö
- Uusi kuulemiskirje poikkeamista varten 6.9.2022
- Hakemuksen ristiriitainen sisältö (palvelukoti/palveluasumisyksikkö/palvelu- ja tukiasumista?)
- Kuulemistilaisuudessa 26.9.2022 ei saanut luvattuja selvityksiä

Huomautamme hankkeesta seuraavaa:

Kaavallinen tilanne

Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008. Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpientalojen korttelialue. Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Autopaikkoja on omakotitaloissa varattava 2 ap/asunto ja rivitaloissa 1,5 ap/asunto.

Koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Kaava osoittaa pääosin isoja (yli tuhat neliötä) tontteja erillispientaloille. Kaavan tarkoitus tulee selkeästi esiin; alue osoitetaan väljään pientaloasumiseen. Alueen katuverkko on suunniteltu ja rakennettu väljän pientaloasumisen mitoituksella. Kadut ovat kapeita ja tonttiliittymiä on paljon. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan hankkeesta käytetyn nimityksen kuten tukiasumisen tarpeisiin.

Hanketta EI TULE toteuttaa ilman kaavamuutosta.

- Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista.
- Asuminen edellyttää pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat määräytyvät asuntojen määrän mukaan, mutta asemapiirroksessa ei ole perusteltu kaavasta poikkeavaa autopaikkamäärää.
- Esitetty "palveluasuminen" on liiketoimintaa, jota ei ole mahdollistettu kaavassa.
- Esitetty "palveluasuminen" aiheuttaa paljon liikennettä, kun "palvelukodin" asiakkaat tarvitsevat kotihoidon palveluita. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti.
- Esitetty "palveluasumisen" rakennus on rakennusmassana laitospäinen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla tontille, eikä esitys tule menestymään rakennuslupaprosessissa.
- Esitetyn poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamismenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arviointia hankkeen vaikutuksista.

Suunnitelmallisen maankäytön toteuttamiseksi ja kaupunkikuvan rakentumiseksi kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan tulee yhteistyössä löytää hankkeelle parempi, kaavan mukainen rakennuspaikka.

Orimattilassa 30.9.2022

Allekirjoittajat:



06.09.2022

Vastaanottaja	Kohde
Orimattilan rakennusvalvonta Timo Tarkkala Erkontie 9 16300 ORIMATTILA	Pikkuketunkuja 8

Palvelukoti Ketunpolku

Rakennushanke Palvelukoti Ketunpolku
Lupakäsittelijä Timo Tarkkala

Suunnitelmat on laatinut Noora Aronpää Avario Oy, piirustuksia 8 kpl, päivätty 10.8.2022.
Laajuus: kerrosala 1727 m², tilavuus 6528.5 m³ - lisäksi jätekatos 12 m² ja kota 12 m².

Rakennuksen paloluokka P2

- pintakerroksista ei mainintaa

Rakennuksen pääasiallinen käyttötapa; erityisryhmien asuinrakennukset

- poistumisturvallisuus selvitys ei materiaaleissa

Palokuormasta ei mainintaa

Palo-osastointi EI30, osiin jako EI15

Pelastustie merkitty asemapiirustukseen

Palovaarallisuusluokka 1

Suojaustaso 3 sammutuslaitteisto

Savunpoisto painovoimainen

Jäteastoiden sijoitus erilliseen jätekatokseen

Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus

Lausunto

Väestönsuojelujärjestelyistä on annettu erillinen lausunto
Savunpoisto ovien ja ikkunoiden kautta

Poistumisreittien merkitseminen ja valaiseminen

- suunnitelma poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta on esitettävä hyvissä ajoin pelastusviranomaiselle tarkastettavaksi

Suojaustaso:

Koska rakennus varustetaan sammutuslaitteistolla on:

- sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet esitettävä pelastusviranomaiselle
- hyväksytyn tarkastusliikkeen tarkastettava sammutuslaitteisto ennen käyttöönottoa

Alkusammutuskalusto:

- esitettävä alkusammutuskalustosta suunnitelma pelastusviranomaiselle tarkastettavaksi

Muuta

- poistumisturvallisuus selvitys on toimitettava pelastuslaitokselle tarkastettavaksi
- esitettävä palonilmaisu- ja sammutuslaitteiston hälytyksen siirto pelastuslaitokselle
- asunnot 14 ja 20 eri palo-osastoa, sisäkulmassa ikkunoiden etäisyys luokkaa 1 metri
- tarvittaessa pelastuslaitos esittää hätäkeskukselle luvan laitteiston käyttöönotolle
- tarvittaessa on laadittava sähköinen kohdekortti pelastuslaitokselle
- pelastusviranomaisen toivoo kutsua aloituskokoukseen



06.09.2022

Päijät-Hämeen pelastuslaitos suosittelee kohteeseen savuun reagoivien paloilmalaitteiden ja sammutuslaitteiston kytkemistä paloilmalaitteen kautta suoraan hätäkeskuslaitokselle. Pelastuslaitoksen toimintavalmiusaika kohteeseen alle 10 minuuttia.

**palotarkastaja
Ari Heikkinen**



26.08.2022

Vastaanottaja

Orimattilan rakennusvalvonta

Kohde

Palvelukoti Ketunpolku

56041600020650

Pikkuketunkuja 8

VSS järjestelyt

Palvelukoti Ketunpolku asiamiehenään, Avario/Aronpää, on pyytänyt lausuntoa väestönsuojelujärjestelyistä uudisrakennushankkeesta rakennuspaikalla Pikkuketunpolku 8 (560-416-2-650).

Väestönsuojan luettelointipiirustuksesta ja ilmoituksesta väestönsuojasta ilmenee seuraavaa:

- uudisrakennushanke käsittää 1727 m²
- rakennetaan S1-luokan väestönsuoja varsinaiselta alaltaan 35 m² 46 henkilölle
- mitoitus on 2 % kerrosalasta
- suojaa käytetään normaaliaikana pesula, silvous ja pukuhuone.

Väestönsuojan käyttöönottotarkastuksesta on tehtävä pöytäkirja. Kaikki annetut tiedot ja piirustukset tarkastetaan ja tarvittaessa korjataan ennen rakennuksen käyttöönottokatseilusta, jolloin pelastusviranomainen tekee ko. omaisen pöytäkirjan perusteella tarkastuksen väestönsuojaan. Väestönsuojan käyttöönottotarkastuksen tekee siihen riittävän koulutuksen saanut henkilö.

Pelastusviranomainen on omissa tarkastuksissaan todennut ettei väestönsuojan käyttöönottotarkastuksesta kokonaisuudessaan vastaa välttämättä kukaan, vaan vastuut jakaantuvat useammille henkilöille/yrityksille. Tämän vuoksi edellytämme, että rakennustyön valvoja ja laitetoimittaja tekevät suojaan yhdessä tarkastuksen, jossa he käyvät läpi ainakin liitteenä olevan pöytäkirjan asiat. Tämä voi olla myös edellä mainittu väestönsuojan käyttöönottotarkastus.

vs. valmiusmestari
Mika Nevalainen

Orimattilan kaupunki / Rakennusvalvonta
PL 48
16301 Orimattila
Timo.Tarkkala@orimattila.fi

Lausunto

22.9.2022
D/2383/11.02.02.01/2022

Viite: lausuntopyyntö 20.9.2022, Timo Tarkkala

Terveystensuojeluviranomaisen lausunto palvelukoti Ketunpolun uudisrakennusta koskevista rakennuslupapiirustuksista

Orimattilan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen pyytää terveystensuojeluviranomaisen lausuntoa Orimattilan palvelukoti Ketunpolun uudisrakennuksen rakennuslupahakemukseen liittyvistä piirustuksista.

Olen tutustunut asiakirjoihin ja terveystensuojeluviranomaisen lausuntona totean seuraavaa.

Keittiössä kaikkien pintojen tulee olla kestäviä ja helposti puhtaana pidettäviä sekä kestää tarvittaessa desinfioivien pesuaineiden käyttöä. Lattiakaivojen tulee olla helposti avattavia sekä puhdistettavia ja niihin tulee olla näköyhteys siivousta varten.

Toimitetussa aineistossa ei ollut keittiön varusteluetteloja mutta totean, että keittiössä tulisi olla oma toimintaan riittävä siivousvälinekomero, joka on varustettu vesipisteellä ja kaatoaltaalla. Riittävä toteutus voi olla esimerkiksi moduulirakenteinen kaappikokoluokan ratkaisu suunnittelusta tarpeesta riippuen.

Koska ruokailutila toimii todennäköisesti yleistilana, olisi siinä yleisen hygienian kannalta hyvä olla erillinen käsienpesupiste.

Terveystensuojeluviranomainen suosittelee, että keittiössä käytettävien suurempitehoisten kohdepoistojen käytönaikaisen alipaineisuuden kompensointi tai käyttöjaksotus huomioitaisiin ilmanvaihdon suunnittelussa ja toteutuksessa.

Mikäli siivousvälineiden huolto tapahtuu omassa pesulassa, siivousvälineiden pesua varten olisi suositeltavaa olla oma pesukone tai pesukoneen mallissa tulisi huomioida eri pesutarpeiden edellyttämä hygieniataso.

Keittiötoiminnasta tulee tehdä elintarvikelain mukainen kirjallinen ilmoitus liitteineen kaupungin terveydensuojeluviranomaiselle viimeistään 4 viikkoa ennen tilojen käyttöönottoa.

Palvelukodin siivouskeskuksena toimiva 2,5 m²:n tila on kooltaan pieni huomioiden siivousvälineiden, -koneiden, kemikaalien ja papereiden säilyttämisen ja siivottavien kohteiden määrä ja pinta-ala.

Asuinhuone 2 sijaitsee ilmanvaihdon konehuoneen seinän takana. Rakenteen osalta tulee varmistaa, että konehuoneesta ei aiheudu normaalitilanteessa asuinhuoneeseen poikkeavaa tai muuten häiritsevää melua tai tärinää.

Palveluasunnoissa tulisi suunnittelussa ja toteutuksessa varautua tulevaisuudessa lisääntyviin poikkeuksellisiin hellejaksoihin niin, että niidenkin aikana asumisterveysasetuksen asettamat sisätilojen enimmäislämpötilat eivät ylitä.

Varautuminen radonin torjuntaan tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa sekä rakennuksen sisäilman radonpitoisuus tulee selvittää mittaamalla ensimmäisellä lämmityskaudella rakennuksen valmistuttua.

Jos palvelukodissa tarjotaan tehostettua palveluasumista, tulee toiminnasta tehdä kaupungin terveydensuojeluviranomaiselle ilmoitus vähintään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole asiakirjoista huomautettavaa.



Mika Rouhiainen

terveydensuojelupäällikkö, ympäristöterveyskeskus

Orimattilan kaupunki
rakennusvalvonta
Erkontie 11
16300 ORIMATTILA

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta. Koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650. Palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Me allekirjoittaneet naapureina haluamme huomauttaa hankkeesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Oheista kaavaketta, jonka voisi palauttaa kirjeessä ei ollut mukana
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022

Lupapiirustuksissa on maininta PALVELUKOTI Orimattila. Rakennuslupaa haetaan palveluasumisyksikön rakentamiselle.

Selostuksessa mainitaan palvelu- ja tukiasumista ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo 8:00-20:00 yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja /tai teknologian avulla.

Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008.

Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpienalojen korttelialue.

Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Mitään lisämerkintöjä ajantasakaavassa ei ole.

Luvassa esitetyn tontin pinta-ala on 5930m² ja rakennusoikeus on 1779 ka/m². Lupapiirustuksissa esitetään rakennuksen kerrosalaksi 1847,5 ka/m², josta tehty ulkoseinän 250mm paksuuden ylittävä vähennys, jolloin päästy 1727ka/m². Lisäksi tulevat erillinen kota ja jätekatos. (Asemakaava-alueella "kota" kyseenalainen).

Rakennus on iso ja massiivinen, rakennusalueen raja ja sallittu kerrosala on käytetty viimeiseen neliöön asti.

Mitään tarkempaa selitystä rakennukseen tulevasta toiminnasta ei ole annettu.

Kysymmekin:

- Kuka tai ketkä tulee toiminnan harjoittajaksi kyseiseen rakennukseen? Orimattilan kaupungin hyvinvointipäällikkö Kristiina Hämäläinen ei tiennyt kyseisestä hankkeesta. Kysyttäessä hän vastasi, ettei kaupunki ole mitenkään mukana eikä ostamassa kyseisiä asumispalveluja.
- Tämän päivän vanhuksat haluavat asua mahdollisimman pitkään kotona ja mielellään omalla paikkakunnalla.
- Voidaanko ajatella, että asukkaat tulevat siis jostakin muualta.
- Kuka on hankkeen tilaaja? Kyseinen rakennus investointina on kuitenkin n. 6 milj.€ hanke.
- Hanke on selkeää liiketoimintaa, joka ei kuulu asuinalueelle.

- Laitosmainen yritys ei sovellu asuinalueelle, se ei ainakaan lisää viihtyisyyttä.
- Hanke tulee olemaan sosiaalipuolen työpaikka, joten on tarkoin harkittava sen ympäristövaikutukset.
- Jos asukkaat ovat ulkopalkkakuntalaisia, lisää se liikennettä huomattavasti (vierailut).
- Nämä asiat meillä alueen asukkailla on oikeus tietää.

Arola Metsärinne rakentamistapaohjeessa on kaavan laatija esittänyt kyseiseen tonttiin havainnekuvamaisesti 4 erillistä rivitaloa sekä autokatosrakennus+ jätekatos. Kyseisen alueen tontteja markkinoitaessa ostajille on esitetty tämä havainnekuva, vaikkakaan se ei ole sitova. Kysymmekin, onko meitä alueen asuntotontin ostajia johdettu harhaan?

Lisäksi rakennustapaohjeessa on kohdassa talotyyppi ja sijoitus tontille mainittu *"Keinotekoista maaston muotoilua ei tonteilla saa tehdä, vaan luontaiset maastonmuodot tulee säilyttää ja valita talotyyppi ja sen porrastukset maastoon huolellisesti sovittaen. Yli metrin korkuiset tasoerot tulee pyrkiä hoitamaan rakennusta porrastamalla"*.

"Rakennusten tulee olla mitoiltaan sopusuhtaisia, pinta-alaltaan suurempi rakennus on hyvä rakentaa useampaan tasoon".

Esitetty rakennus ei sovellu mielestämme tontin maastokorkoihin. Rakennus on yhdessä tasossa, edellyttää tontilla maaston leikkauksia ja vastaavasti pengerryksiä. Piha-aluetta ei jää juurikaan, asemapiirroksessa on esitetty tontin sivut ja takareunat luonnontilaisiksi (Orimattilan kaupungissa tarkoittaa: Hoitamaton pusikko).

Liittymän ja asfaltoidun pihan korkoero on 2,8m, tieltä nouseva porras on 16- askelmainen, tarkoittaa 1- asuinkerrosta. Tontin korkeusero edellyttää nykyisellään kaksikerroksista rakennusta. On selvää, jos rakennus on 56m pitkä ja 60m leveä *"laatikko"* sitä on vaikea sijoittaa muualle kuin tasamaatontille. Toivottavasti lupaviranomainen / kaavoittaja / maankäytöstä vastaava sekä kaupunkikuvalautakunta ottavat tämän päätöstä tehdessään huomioon.

Suunnitellut autopaikat 12kpl, minkä mukaan mitoitettu? Kaavassa määräys 1,5 ap/asunto, ehkä täyttää juuri hoitolaitoksen ap-mitoituksen, joka on 1/150ka/m². Todennäköisesti luvan hakija esittää, että asukkailla ei tule olemaan autoja, eikä autopaikkojen määrää ole lukumääräisesti tarvetta kasvattaa.

Pikkuketunkuja on rakennettu valmiiksi ja ajorata on tasan 5m leveä. Liikennöinti on jo nyt hankalaa, kaksi autoa ei tahdo sopia kohtaamaan saati sitten, kun tulee jakelu /huoltoajoa. Erillistä kävelytiä eikä piennarta ole, alueella liikkuu paljon lapsia ja koiran ulkoiluttajia. Kulkua on varsinkin alueen leikkipaikalle.

Rakennushankkeisiin perehtymättömän henkilön on vaikea kuvitella, miltä esitetty rakennus maastossa näyttää, olisi suotavaa arkkitehdin toimesta näyttää parempi 3D- havainnekuva kyseisestä rakennuksesta, mielellään valokuvaopetuksena kyseiselle tontille kuvattuna Pikkuketunkujan molemmista suunnista. Uskoisimme tämän auttavan myös lupaviranomaista päätöksen teossa.

Luvan hakija on ilmoittanut hakevansa lupaa palvelu- ja tukiasumista tarvitseville ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo 8:00-20:00 yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja /tai teknologian avulla.

Tähän haluaisimme tarkennusta:

Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisaira ja huonokuntoiset vanhuksat.

Lupasuunnitelmissa rakennus varustetaan sähköverkkoon kytketyin palovaroittimin, pikapalopostein ja käsisammuttimin.

Mikä viittaisi siihen, että tulevat asukkaat pystyvät itsenäisesti pelastautumaan tulipalotilanteessa.

Muuten puurakenteiseen taloon tulisi kyllä sprinklaus ja automaattinen paloilmoitinlaite. (Huom. tontilla ei ole kahdesta suunnasta tulevaa varmistettua vesisyöttöä). Eikä suunnitelmissa ole esitetty vesisäiliötäkään.

Mikä on hakemuksessa mainittu yöpartio? Vartiointiliikekö?

Tämän kokoiset hankkeet tulisi ottaa huomioon jo kaavoitustilanteessa, kaupungin on mahdollista etsiä sopivampia tontteja sellaisilta alueilta, joita ei vielä ole rakennettu tai myyty tonteiksi, olisi reilua tulevien asukkaiden kannalta esittää jo tontin varaamistilanteessa tulevan alueen käyttö, eikä väkisin muuttaa laaditun asemakaavan henkeä.

Orimattilan kaupungin infraan sijoittamat rahat saadaan paremmin takaisin, jos hanke hylätään, lupaa ei myönnetä ja kyseiset tontit jaetaan pienempiin osiin, kaavan mukaisesti esim. omakotitonteiksi (pienemmät tontit istuvat maastoon paremmin ja alueen korkeuserot saadaan paremmin hyödynnettyä, edes kaavamuutosta ei tarvita).

Toivomme, että kyseiselle hankkeelle etsitään kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan yhteistyössä parempi rakennuspaikka.

Orimattilassa 25.8.2022

Allekirjoittajat:

Avario Oy
Saaristonkatu 8 B 2
90100 OULU

31.8.2022

Vastine naapurin lausuntoon / arkkitehdin osuus

Rakennus varustetaan automaattisella vesisammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmioittimella.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut on pyritty laatimaan mahdollisimman hyvin käyttäjiä (seniorit) silmällä pitäen, ja rakentamismääräysten mukaisiksi. Esteettömyyteen on panostettu paljon, mm. mahdollistamalla esteetön kulku rakennukseen tieltä asti, suunnittelemalla rakennuksen sisäiset kulkuväylät esteettömiksi ym.

Invataksiliikenne on huomioitu uudistetussa asemapiirustuksessa, joka tullaan liittämään päivitettyä rakennuslupahakemukseen.

Esteettömyysvaatimuksista johtuen rakennus on suunniteltu yhteen lattiatasoon. Tontin muodosta ja rakennuksen toiminnallisista sisäyhteysvaatimuksista johtuen rakennusta ei voida jakaa useampaan eri rakennukseen. Tontin korot ja rakennuksen sovitusta maastoon on pyritty edellä mainittu huomioiden suunnittelemaan luontevaksi, rakenteellisesti ja kosteudenhallinnan kannalta toimivaksi kokonaisuudeksi.

Autopaikkojen määrä tontilla on suunniteltu käyttäjän ilmoittamia tarpeita vastaavaksi. Asemakaavamääräysten tulkinnasta vastaa rakennusvalvontaviranomainen.

Kotarakennuksen avulla pyritään saamaan asumisesta rakennuksessa ja tontilla mahdollisimman viihtyisäksi, kodinomaiseksi ja erilaisia elämyksiä mahdollistavaksi, asukkaiden mahdolliset toimintarajoitteet huomioiden. Piharakennukset elävöittävät rakennettua ympäristöä ja soveltuvat hyvin nimen omaan pientalomaiseen rakennusympäristöön.

Valtakunnallisesti mm. maankäytön suunnittelun jähmeydestä johtuen palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien määrä ja sijainti ei ole monesti vastannut hankkeiden tarpeita, ja tämä omalta osaltaan ohjaa tämänkaltaisten tarpeellisten rakennusten sijoittelua yhteisessä rakennetussa ympäristössämme.

Toivomme, että nämä tarkennukset omalta osaltaan auttavat naapurustoa ja asianosaisia paremmin ja tarkemmin hahmottamaan tämän rakennushankkeen ominaispiirteitä, yksityiskohtia ja luonnetta.



Matti Haikola

Arkkitehti SAFA ARK 1069

Vastaus Naapurin kuuleminen rakennushankkeesta

Alla ote ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA ja sen perässä vastaus esitettyyn kysymykseen.

Muuten puurakenteiseen taloon tulisi kyllä sprinklaus ja automaattinen paloilmoinlaite. (Huom. tontilla ei ole kahdesta suunnasta tulevaa varmistettua vesisyöttöä). Eikä suunnitelmissa ole esitetty vesisäiliötäkään.

Kohteeseen on tulossa sprinklerijärjestelmä. Liitos- ja lähtötietojen hankinnan yhteydessä tämä vesijohdon varmistettu vesisyöttö tuli myös esille. Tämä ei kuitenkaan ole este sprinklerijärjestelmälle vaan alueelle tehdään vesilähdemittaus, että syöttöjohdon veden riittävyys saadaan varmistettua.

Oulussa 1.9.2022

LVIA-suunnittelija, Moxiecon Oy



Rauno Ojakoski, INS (AMK)



Vastine naapurin lausuntoon / käyttäjän osuus

Toiminnan harjoittajaksi yhteisöllisen palveluasumisen kiinteistöön tulee Saviria Oy. Palvelut tuotetaan kotihoidon turvin asiakkaiden kotiin. Yhteisöllisessä asumisessa henkilökunta ei ole paikalla ympärivuorokautisesti, vaan kotihoidon työntekijät käyvät ja lähtevät eri aikoina asiakkaiden luona. Talossa on paikalla 1-2 koordinaattoria päivittäin järjestämässä talon palveluja ja toimintoja.

Uusi kiinteistö mahdollistaa ikäihmisten asumisen omassa asunnossa, koska tilat on suunniteltu senioreiden normaalia arkielämää tukemaan kotona asumista. Tilat on suunniteltu esteettömiksi. Talon yhteisessä käytössä autopaikkojen tarve henkilökunnalle ja vierailijoille on n. 10 kpl. Aukkaat liikkuvat talon ulkopuolelle yhteiskyydeillä invataksilla. Aukkailla on yleensä käytössään rollaattori tai pyörätuoli, joita säilytetään sisätiloissa niille kuuluvilla paikoilla.

Asunnot ja palvelut tullaan tarjoamaan ensisijaisesti Orimattilan kaupungin ikääntyvälle väestölle. Näille palveluille on Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän mukaan tarvetta.

Hankkeen tilaaja on Saviria Oy, joka on päättänyt lähteä hankkeeseen PhHykyltä saadun lausunnon perusteella. Palvelulle on Orimattilassa tarvetta, josta tarpeesta on erillinen lausunto PhHykyltä. Hanke toteutetaan yksityisellä pääomalla eikä siihen käytetä julkisia varoja.

Hanke tulee olemaan sosiaalihuollon työpaikka ja työntekijät tulevat olemaan alan ammattilaisia. Emme ymmärrä minkälaista ympäristöhaittaa se voisi aiheuttaa.

Yövalvonta tarkoittaa sitä, että asukkailla järjestetään tarvittaessa mahdollisuus hälyttää yöaikaista apua turvarannekkeen avulla.

Vastineen allekirjoittajien pelko siitä, että rakennukseen tulisi asunnottomia, pakolaisia, mielenterveys- tai päihdeongelmaisia on aiheeton. Rakennuksen asukkaat tulevat olemaan ikäihmisiä, joiden hoivasta, huolenpidosta ja valvonnasta huolehtii Saviria Oy:n henkilökunta.

Oulussa 31.8.2022

**Saviria Oy
Virpi Lehtonen
palvelujohtaja**

LAUSUNTO
31.08.2022

Lausunto Orimattilan yhteisöllinen asuminen

D/771/07.01.03.00.02/2022

Saviria Oy
Virpi Lehtonen

Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ja jatkossa Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tavoitteena on järjestää ikääntyneen väestön palvelut ensisijaisesti kotiin. Tilastokeskus ennustaa Orimattilan väestökehityksen olevan laskeva, mutta ikääntyneiden suhteellinen osuus kasvaa voimakkaasti. Seuraavassa taulukossa on kuvattu yli 75-vuotiaiden määrällinen kasvu.

Vuosi	määrä
2022	1902
2030	2472
2040	2793

Orimattilassa on tällä hetkellä tarpeita vastaavasti ympärivuorokautisen hoidon paikkoja, mutta iäkkäille ei ole tarpeeksi esteetöntä ja turvallista asumista. Eduskunta on juuri hyväksynyt lakimuutoksen, jonka myötä tätä asumismuotoa kutsutaan jatkossa yhteisölliseksi asumiseksi. Yhteisöllinen asuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat esteettömän ja turvallisen vuokra-asunnon. Mikäli henkilö tarvitsee kotihoitoa palveluita, ne järjestetään kotihoitopalveluna hänen kotiinsa.

Yhteisöllisen asumisen asukkaat valitsee Hyvinvointialue erotuksena tavallisesta senioriasumisesta, jossa asukkaat valitsee vuokranantaja. Asunnon vuokrasta vastaa asukas vuokrasopimuksen mukaisesti. Sosiaalipalvelut asukkaalle, kuten kotihoito, ovat hyvinvointialueen järjestämisvastuulla ja ne järjestetään kunkin asukkaan yksilöllisten tarpeiden mukaan. Asukas maksaa hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevista palveluista asiakasmaksut hyvinvointiyhtymälle, aivan kuten tekisi myös muussa asumismuodossa.

Orimattilaan Pikkuketunkujalle suunnitteilla oleva rakennus on tarkoitettu orimattilalaisille ikääntyneille, jotka eivät pysty asumaan

LAUSUNTO
31.08.2022

entisessä kodissaan. Muuttotarpeen syynä voi olla entiseen asuntoon liittyvät ongelmat kuten kaukainen sijainti, asunnon esteellisyys tai asunnon huono kunto. Muuttotarve voi myös lähteä ikääntyneen yksinäisyydestä, turvattomuudesta tai pelosta olla yksin. Valtakunnallisesti arvioidaan noin 3 % yli 75 vuotiaista hyötyvän yhteisöllisestä asumisesta; Orimattilassa tämä tarkoittaisi 57 asukasta nyt ja 83 asukasta vuonna 2040.

Yöpartion on hyvinvointialueen järjestämisvastuun alla olevaa toimintaa, yleensä yöpartio tulee paikalle turvahälytyksen vuoksi, esim. tilanteessa, jossa asiakas on kaatunut ja hälyttää apua. Yöpartio voi myös käydä yöaikaan suorittamassa suunniteltuja hoitotoimenpiteitä. Yöpartiossa työntekijät ovat sairaanhoitajan tai lähihoitajan koulutuksen omaavia ammattilaisia.

Lahdessa 31.8.2022



Anu Olkkonen-Nikula

Toimialajohtaja, ikääntyneiden palvelut ja kuntoutus toimiala

Orimattilan kaupunki
Elinvoima- ja tekninen toimiala / Kaavoitus
Erkontie 9
16300 ORIMATTILA

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650 palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Huomautamme hankkeen kuulemisesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022
- Kuulemiskirjeen puutteellinen sisältö
- Uusi kuulemiskirje poikkeamista varten 6.9.2022
- Hakemuksen ristiriitainen sisältö (palvelukoti/palveluasumisyksikkö/palvelu- ja tukiasumista?)
- Kuulemistilaisuudessa 26.9.2022 ei saanut luvattuja selvityksiä

Huomautamme hankkeesta seuraavaa:

Kaavallinen tilanne

Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008. Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpientalojen korttelialue. Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Autopaikkoja on omakotitaloissa varattava 2 ap/asunto ja rivitaloissa 1,5 ap/asunto.

Koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Kaava osoittaa pääosin isoja (yli tuhat neliötä) tontteja erillispientaloille. Kaavan tarkoitus tulee selkeästi esiin; alue osoitetaan väljään pientaloasumiseen. Alueen katuverkko on suunniteltu ja rakennettu väljän pientaloasumisen mitoituksella. Kadut ovat kapeita ja tonttiliittymiä on paljon. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan hankkeesta käytetyn nimityksen kuten tukiasumisen tarpeisiin.

Hanketta EI TULE toteuttaa ilman kaavamuutosta.

- Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista.
- Asuminen edellyttää pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat määräytyvät asuntojen määrän mukaan, mutta asemapiirroksessa ei ole perusteltu kaavasta poikkeavaa autopaikkamäärää.
- Esitetty "palveluasuminen" on liiketoimintaa, jota ei ole mahdollistettu kaavassa.
- Esitetty "palveluasuminen" aiheuttaa paljon liikennettä, kun "palvelukodin" asiakkaat tarvitsevat kotihoidon palveluita. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti.
- Esitetty "palveluasumisen" rakennus on rakennusmassana laitosmainen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla tontille, eikä esitys tule menestymään rakennuslupaprosessissa.
- Esitetyn poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamismenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arviointeja hankkeen vaikutuksista.

Suunnitelmallisen maankäytön toteuttamiseksi ja kaupunkikuvan rakentumiseksi kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan tulee yhteistyössä löytää hankkeelle parempi, kaavan mukainen rakennuspaikka.

Orimattilassa 30.9.2022

Allekirjoittajat:

Päätöspäivämäärä 02.11.2022

§ 101

Rakennuspaikka

560-416-2-650

Pinta-ala 5930.0

Pikkuketunkuja 8
16300 ORIMATTILA

Kaava

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

Hakija

Kiinteistö Oy Orimattilan Pikkuketunkuja 8
PL 241
90101 Oulu

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan 40 palveluasunnon uudisrakennus, kota sekä jätekatos.

Palvelu- ja tukiasumista ikäihmisille, jossa palvelua tarjotaan klo.08-20.00 välisenä aikana, yövalvonta hoidetaan joko yöpartion ja/tai teknologian avulla.

Tontille toteutetaan maalämpö LVI-asemapiirustuksen mukaisesti.

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1847.0	1847.0	6530.0
2	12.0	12.0	36.0
3	12.0	12.0	35.0

Vaativuusluokka A – Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Palvelukoti Ketunpolku, PRT 1040396004: P2
Jätekatos, PRT 104039614K: P3

Lausunnot

Ari Heikkinen	06.09.2022	Ehdollinen
Mika Nevalainen	26.08.2022	Ehdollinen
Suvi Lehtoranta	15.08.2022	Ehdollinen
Mika Rouhiainen	22.09.2022	Ehdollinen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:

Poiketaan autopaikkojen määrästä. Kohteeseen suunnitellut autopaikat 12 kpl, joista 50% vieraiden käyttöön ja 50% henkilökunnan ja asukkaiden käyttöön. Asukkaat ovat taksipalveluiden avulla liikkuvia senioreja, joilla ei ole henkilökohtaisen autopaikan tarvetta. Poikkeamispäätös 2022-209.

Päätös

Hyväksytty

Hyväksyttiin yksimielisesti. Perustelu: Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n määräykset.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin sekä poikkeamispäätös että rakennuslupa ovat lainvoimaisia.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja
Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja
Vesi- ja viemärlaitteiston asennustöiden työnjohtaja
Maalämpöjärjestelmän työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Esitettävä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Esitettävä rakennesuunnitelmat
Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat
Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat
Esitettävä hulevesisuunnitelma
Esitettävä piha- ja istutussuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset:

Aloituskokous järjestettävä
Rakennuspaikan merkitseminen (rak.tark. / mittaus toimi)
Rauditus katselmus (rakennustarkastaja)
Runkokatselmus (rakennustarkastaja)
Osittainen lopputarkastus
Lopputarkastus

Muut ehdot:

Esteetön rakennus: Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017.
Energiaselvitys: Energiaselvitys ja siihen liittyvä energiatodistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Pelastusviranomaisen lausunnossa asetetut ehdot.
Terveysturvallisuuden lausunnossa asetetut ehdot.
Pelastuslaitoksen väestönsuojalausunnossa asetetut ehdot.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennushankkeen kosteudenhallintasuunnitelman laatimisesta. (YM:n asetus 782/2017, MRL)
Radon otettava rakentamisessa huomioon.
Rakennustyön vastuhenkilöiden pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa.
Ilmanvaihdon mittauspöytäkirja esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.
Maalämmön rakentamisessa noudatetaan Energiakaivo - Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa -oppaan ohjeita (Ympäristöopas 2013, Ympäristöministeriö, toim. Janne Juvonen ja Tolvo Lapinlampi)

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumennusta ympäristöä.

Sähkö-, kaukolämpö- sekä vesi- ja viemäri liittymien liittymisestä on sovittava erikseen kunkin verkonhaltijan kanssa.

RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA OTTAA KÄYTTÖÖN ILMAN LOPPUKATSELMUSTA TAI OSITTAISTA LOPPUKATSELMUSTA (= KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUSTA).

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-143, 145, 175 §:t

Rakentamismääräyksiä:

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä tämän luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava 3 vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun 5 vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Valitusosoitus
Hallintovalitus

Päätöksen antopäivä
10.11.2022

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitus aika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähtetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu1
13100 Hämeenlinna
Puhelin: 029 56 42200 (vaihe)
Puhelin: 029 56 42210 (asiakaspalvelu)
Faksi: 029 56 42269
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Asiakaspalvelu on avoinna klo 8.00 - 16.15

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi, miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Orimattilassa, päätöspäivänä



Johtava rakennustarkastaja
Timo Tarkkala
puh. 040 749 7065

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta
postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA
katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila

PERUSTEVALITUSOHJE

Perustevalitus- viranomainen ja -aika	Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.
	Viranomainen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

lähettäjä: maanantai 12. joulukuuta 2022 7.45
saaja: HAO Hämeenlinna
aihe: v.l: Valitus rakennuslupapäätöksestä Orimattilan Pikkuketunkuja 8, TÄYDENNYS
liitteet: Naapureiden valitus rakennuslupapäätöksestä.pdf; Saatu ote rakennuslupapäätöksestä ja lisätiedon pyynti.pdf; Naapurin kuuleminen Pikkuketunkuja.pdf; Kirje rakennushankkeesta.pdf; Vastine Naapurin kuuleminen,poikkeaminen.pdf; Pöytäkirjan ote §101, Rakennuslupahakemus Palvelukoti Ketunpolku.pdf

rsinainen pöytäkirjan ote oli jäänyt pois liitteistä.
t täydennetty.

lähettäjä:
lähettäjä: torstai 8. joulukuuta 2022 7.50
saaja: hameenlinna.hao@oikeus.fi <hameenlinna.hao@oikeus.fi>
aihe: hameenlinna.hao@oikeus.fi <hameenlinna.hao@oikeus.fi>
liitteet: Valitus rakennuslupapäätöksestä Orimattilan Pikkuketunkuja 8

teenä naapureiden valitus Orimattilan kaupungin Ympäristövaliokunnan rakennuslupa n:ro 2022-224 asiasta.

äksi liitteet:

- Ote rakennuslupapäätöksestä
- Naapurin kuuleminen Pikkuketunkuja
- Kirje rakennushankkeesta
- Vastine poikkeamislupaan

täydellisin terveisin