

Rakennustapaohjeesta poikkeaminen asemakaava-alueella

Lupajaosto 2.9.2026 § 43

803/10.03.06/2026

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

Kiinteistön 560-416-2-641 omistajat hakevat lupaa poiketa Arolan Metsärinteen rakennustapaohjeesta kattomuodon ja kattokaltevuuden osalta. Maisemakuva oleellisesti vaikuttaviin ja periaatteellisiin muutoksiin tarvitaan valiokunnan lupa.

Kiinteistön omistajatiedot liitteenä 1 (ei julkinen)

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

Hakijat perustelevat poikkeamista seuraavasti:

Yhteen suuntaan (kaakko) laskeva pulpettikatto mahdollistaisi yhden suuren aurinkopaneelikentän asentamisen hyötysuhteeltaan tehokkaammin kuin harjakatolle asennettaessa. Ilmansuunnista kaakko tarjoaa lähes saman hyödyn aurinkoenergiasta, kuin tehokkain ilmansuunta (etelä).

Harjakattoisessa ratkaisussa joutuisimme toteuttamaan pienemmän aurinkovoimalan tai sijoittamaan suuren osan paneeleista luoteeseen laskevalle katolle, mitä muutenkin metsä varjostaa. Tämä vaihtoehto heikentää voimakkaasti aurinkoenergian hyödyntämistä.

Tontin takana nouseva kallio ja metsä varjostaa talon takapihaa, joten metsän suuntaan nouseva pulpettikatto mahdollistaa rakennukseen ulospäin nousevan vinon sisäkaton. Tällä ratkaisulla saa suuremmat ikkunat oleskelutiloihin tarjoten huomattavan määrän lisää luonnonvaloa sisälle, säästäten energiaa.

Suunnitelmassa talo on sijoitettu tontille niin, että Pulpettikatto nousee metsän suuntaan ja talon ns. matala puoli on Metsärinteentielle päin. Näin ollen rakennuksen julkisivu kadulle päin ei poikkea juuri lainkaan muista taloista. Lisäksi talon takaseinälle on suunniteltu pergola tai katettu terassi, jolloin rakennuksen kattomuoto mukailee ns. murrettua harjakattoa samalla tavalla kun lähikatujen pulpettikattoisissa asuin- ja muissakin rakennuksissa. Valitsimme rakennuspaikan niin, että poikkeama akennustapaohjeen kattomallista sopii mielestämme asuinalueen ympäristöön, sekä nousevalle kallioiselle tontille hyvin myös ulkonäöllisesti, eikä erotu ympäristössä olevista rakennuksista.

Hakijat ovat kuulleet rajanaapurit (3 kiinteistöä) eikä huomautuksia ole tullut. Muut naapurikiinteistöt ovat vielä myymättä ja ne omistaa Orimattilan kaupunki.

Pääpiirustukset oheismateriaalina.

Kaavoituspäällikkö: Ei huomauttamista

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Lupajaosto antaa luvan em. kiinteistöillä poiketa Arolan Metsärinteen rakennustapaohjeesta kattomuodon ja kattokaltevuuden osalta. Perustelut RakL 57.2 §: mukaan - ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakentamislupaa.

Päätös

Lupajaosto päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti. Antopäivä on 9.9.2026

Toimivalta Hallintosäntö 6. luku § 6

Jakelu Hakija
Lupa- ja valvontavirasto

Otteen oikeaksi todistaa 7.9.2026

Tanja Mansikkaniemi
Lupasihteeri

Tämä ote on allekirjoitettu sähköisesti Orimattilan kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 43

ORIMATTILAN KAUPUNKI
LupajaostoVALITUSOSOITUS
Hallintovalitus

Valitusoikeus ja valitusperusteet	Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella. Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valituksen voi tehdä myös tarkoituksenmukaisuusperusteella.	
Valitusviranomainen ja valitusaikea	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Hämeenlinna hallinto-oikeus Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi Puhelin: 029 56 42210 (asiakaspalvelu, puhelinvaihe) Faksi: 029 56 42269 Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi, Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkinä korvataan @-merkillä. Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna Hallinto-oikeuden istuntosali on oikeustalon pohjakerroksessa ja asiakaspalvelu 1. kerroksessa. Valitus tulee tehdä ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/ <i>Asiointipalvelu on tarkoitettu yksityishenkilöiden ja yritysten/yhdistysten käyttöön, ei viranomaisille.</i> Valituksen voi toimittaa myös postitse, sähköpostitse tai telekopiona hallinto-oikeuden kirjaamoon.	Valitusaikea 30 päivää
	Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikeaan. Kun viranomaisen päätöksestä tiedotetaan julkisella kuulutuksella, niin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Todisteellinen tiedoksianto katsotaan tapahtuneen, kun vastaanottaja on noutanut asiakirjan postista, viranomaisen palvelimelta, asiakirja on luovutettu vastaanottajalle tai tämän edustajalle. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.	
	Päätöksen anto- ja julkaisupäivä on 9.9.2026 ja viimeinen muutoksenhakupäivä on 16.10.2026.	
Tiedoksianto asianosaiselle	Asianosainen Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §). Annettu postin kuljetettavaksi.pvm / tiedoksiantaja	
	Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm. ja tiedoksiantajan allekirjoitus	Asianosainen Vastaanottajan allekirjoitus
	Saantitodistusta vastaan	
	Tiedoksi sähköisesti 7.9.2026	
	Asianosainen Hakijoille ja lupavirastolle	
Valituskirja	Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava: 1) päätös, johon haetaan muutosta (<i>valituksen kohteena oleva päätös</i>); 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (<i>vaatimukset</i>); 3) vaatimusten perustelut;	

	4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (<i>prosessiosoite</i>). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat. Valitukseen on liitettävä: 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen; 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta; 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
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 Kirjaamon aukioloaika: ma - to 9-15 ja pe 9-14
Lisätietoja	Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

Liitetään pöytäkirjan otteeseen