

Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen

Lupajaosto 2.9.2026 § 44

804/10.03.03.06/2026

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

Kiinteistön 560-417-1-13 omistajat hakevat lupaa prosentti-perusteisen rakennusoikeuden ylittämiseen asemakaava-alueen ulkopuolella.

Kiinteistön omistajatiedot liitteenä 2 (ei julkinen)

Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys, erityiset määräykset asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa. Rakennusjärjestyksen 18 §:n mukainen rakennusoikeus on 10 % tontin pinta-alasta.

Kiinteistön pinta-ala on 2001 m², rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus 200 m². Kiinteistöllä on asuinrakennus 60 m² ja vanha navettarakennus n. 460m². Luvan hakija haluaa laajentaa nykyistä asuinrakennusta yhdellä makuuhuoneella ja wc-tilalla. Laajennuksen kerrosala 15m².

Asemapiirustus oheismateriaalina.

Hakija perustelee poikkeamishakemusta seuraavasti:

Tontti on lohkottu kiinteistön ostovaiheessa 1997. Myyjä on sopinut Orimattilan kaupungin rakennusvalvonnan kanssa poikkeuksellisesta 2001 m² tonttikoosta 5000 m² sijaan. Myyjän toivomuksesta ja ostajan (asianosainen) ymmärtämättömyyttä tontille jätettiin suuri kivi/ lautarakenteinen navettarakennus (pinta-ala noin 460 m²). Navetta on vuokrattu myyjälle 50 vuodeksi, josta on vielä 20 vuotta jäljellä.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen vuoksi asuinrakennuksen laajentaminen yhdellä makuuhuoneella ja mahdollisesti wc:llä ei ole mahdollista, koska tontilla ei ole rakennusoikeutta. Laajennusosan koko olisi noin 12m².

Asuinrakennuksessa on makuuhuoneet yläkerrassa ja asuinmukavuuden parantamisen vuoksi olisi tarpeellista saada makuutila alakertaan.

Poikkeamisen perustelut:

Rakennuksen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen.

Rakentaminen sijoittuu jo olevan asuinrakennuksen laajentamiseen.

Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen johda

vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

(RakL 57.2 §)

Hakijat ovat kuulleet kiinteistön rajanaapurin eikä hänellä ollut huomautettavaa rakennushankkeen johdosta.

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Sallitaan rakennusoikeuden ylitys ja nykyisen asuinrakennuksen laajentaminen yhdellä makuuhuoneella ja wc-tilalla. Laajennuksen kerrosala 15m². Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakentamislupaa.

Päätös

Lupajaosto päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti. Antopäivä on 9.9.2026

Toimivalta Hallintosääntö 6. luku § 6

Jakelu Hakijat
Lupa- ja valvontavirasto

Otteen oikeaksi todistaa 7.9.2026

Tanja Mansikkaniemi
Lupasihteeri

Tämä ote on allekirjoitettu sähköisesti Orimattilan kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 44

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)-merkintä 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 lupa- ja valvontavirastolle	
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