

Suunnittelutarveratkaisu määräalalle tilasta 562-432-3-75

Ympäristölautakunta 26.10.2021 § 127
493/10.03.00.02/2021

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennuspaikka: Metsärinne 562-432-3-75, määräala n. 20000 m².

Rakennushanke:

Suunnittelutarveratkaisua haetaan määräalalle 100 k-m² suuruisen I - kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Hankkeen yhteydessä rakennuspaikalta puretaan vanha n. 130 m² suuruinen asuinrakennus.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Rakennuspaikalla rakennetaan uusi hirsirakenteinen I kerroksinen omakotitalo ja vanha asuinrakennus poistetaan. Kiinteistölle johtava liittymä Kasvitarhan yksityistieltä siirretään samalla asemapiirustuksen osoittamaan paikkaan.

Naapurien kuuleminen:

Kaupungin toimesta on kuultu rajanaapureina tilojen: 562-432-3-183, 562-432-3-6, 562-432-3-308, 562-432-3-307 ja 562-432-3-336 omistajia. Tilan 562-432-3-367 rajanaapurina omistaa Oriveden kaupunki.

Tilojen 562-432-3-6 ja 562-432-3-308 omistajista osa ovat jättäneet huomautuksen liittymän osalta. Tilan 562-432-3-183 omistajista molemmat ovat jättäneet oman huomautuksen, jossa vastustetaan mm. määräalan mahdollista muuta käyttöä. Hakija on antanut 16.9.2021 vastineen muistutuksista.

Rakentamisrajoitus /selostus poikkeuksista:

Alue on MRL 16 §:n ja on ollut Oriveden rakennusjärjestyksen 10.6.2008 kohdan 6 mukaista suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennuspaikka on vanha talouskeskus, joka rajoittuu Kasvitarhantie nimiseen yksityistiehen. Rakennuspaikalla on purettavan n. 130 k-m² asuinrakennuksen lisäksi kaksi talousrakennusta.

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu olemassa olevan Kasvitarhantie nimisen yksityistien kautta Yliskyläntielle (Mt 3241). Rakennuspaikka on liitetty sähköverkkoon ja hakemuksen mukaan rakennuspaikka liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaupunginvaltuuston 26.10.2020 § 57 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Oriveden strategisessa yleiskaavassa alue on täydentävää Yliskylä ja Karppi aluetta. Kaupunginhallitus on 8.3.2021 § 52 määrännyt MRL:n 201 §:n nojalla yleiskaavaehdotuksen voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Oikeusvaikutteisen kehittämismääräyksen mukaan alueella taajamaa pyritään tiivistämään ensi sijassa olemassa olevan rakenteen yhteydessä viherrakenne huomioiden. Taajamarakennetta voidaan laajentaa länteen. Laajentaminen edellyttää liikenneturvallisuuden vuoksi Yliskyläntien

parantamista. Liikenneväylien estevaikutus ja liikenteen aiheuttamat haitat on huomioitava alueen suunnittelussa. Alueen tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava arkeologinen selvitystarve ja maankäytössä on huomioitava mahdolliset muinaisjäännökset ja/tai kulttuuriperintökohteet.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on maaseutualuetta. Maakuntakaavassa maaseutualueet on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote maakuntakaavasta ja ote strategisesta yleiskaavasta.

Liitteenä on kokoukseen osallistuville tehtyt muistutukset ja hakijan vastine.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun asuinrakennuksen rakentamiseen hakemuksen mukaisesti ehdolla, että vanha asuinrakennus puretaan ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa.

Perustelut

Hakemus koskee uuden asuinrakennuksen rakentamisesta ja kyse on korvaavasta rakentamisesta määrälalla olevalla vanhalla talouskeskuksen rakennuspaikalla, joten suunnittelutarveratkaisun myöntäminen on perusteltua.

Suunniteltu uusi rakennus sijoittuu vanhan rakennuspaikan metsäiselle reunaosalle, jolla ei ole metsälain 10 § tai muita erityisiä luonnon tai kulttuuriympäristön arvoja.

Ottaen huomioon maakuntakaava ja strateginen yleiskaava, hanke ei hakemuksessa esitetyn ja asetetun ehdon mukaisena aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sekä maisemalliselta kannalta eikä rakentaminen vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakentamiseen lupaa.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 § ja 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.