

Poikkeamispäätös tilalle 562-430-1-116

Ympäristölautakunta 21.06.2022 § 57
351/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Määräala tilasta Serlantie 1 562-430-1-116, määräalan pinta-ala noin 110 m².

Rakennushanke:

Matkaviestintukiaseman rakentaminen; 54 m korkea ristikkomasto ja laitetila 8,5 k-m².

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Tukiasemaa varten on vuokrattu Oriveden kaupungilta noin 110 m²:n suuruinen määräala kiinteistöltä 562-430-1-116. Rakentaminen asemakaavan KLT-2 -alueelle. Alueen asemakaavassa ei ole huomioitu tukiasemien tarvetta. Alueelle kuitenkin tarvitaan uusi tukiasema vastaamaan niihin tietoliikenneverkon teknisiin ja laadullisiin vaatimuksiin, joita laki sähköisestä viestinnästä asettaa. Tukiasema tilavaade on vähäinen, eikä se rajoita ympäröivän alueen käyttöä tai aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on lähettänyt naapurimaanomistajille kirjeet poikkeamislupahakemuksesta ja samalla myös toimenpidelupahakemuksesta sekä julkaissut kuulutuksen Oriveden Sanomissa sekä kaupungin internetsivuilla. Ilmoitettuun määräaikaan mennessä kaupungille saapui yksi kirjallinen muistutus hankkeesta:

"Kuultavana naapurina vastustan - - matkaviestintukiaseman rakentamista osoitteeseen Hietalantie 1c Orivesi as, koska en pidä asianmukaisena kyseisen laatuksen rakennuksen sijoittamista asuntoalueelle. Mielestäni se vähentää alueen kiinteistöjen arvoa ja pilaa asuinympäristön."

Hakija on laatinut muistutukseen vastineen, joka on kokonaisuudessaan liitteenä. Tiivistelmä vastineesta:

"Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. Tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita. - -Tukiasemilla ei ole havaittu olevan kielteisiä vaikutuksia kiinteistöjen arvoihin. Tukiasemat ovat välttämätön osa nykypäivän yhdyskunnan infrastruktuuria ja sen teknistä toimivuutta. - - Rakennuspaikan ympärillä kasvaa puustoa, joka tarjoaa näkösuojaa mastolle ja laitetilalle. Maston yläosa on rakenteeltaan kapea, eikä lentoesteviranomainen vaadi mastoon lentoestevaloja tai -värejä. Tämän myötä masto aiheuttaa ainoastaan vähäisen näköhaitan ympäristöön."

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Suunniteltu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta. Alueen asemakaavassa ei ole osoitettu tukiasemille paikkoja.

Lähtökohdat:

Kiinteistö 562-430-1-116 on Vehkalahden asemakaavassa (hyv. 27.10.2008) liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta KLT-2. Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueelle sijoitettavien liiketilojen tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Vehkalahden asemakaavassa ei ole huomioitu matkaviestintukiasemien tarvetta eikä alueella ole kaavassa tukiasemalle sopivia muita alueita.

Kaupunki on vuokrannut määräalan Serlantien ja Hietalantien kulmuksesta matkaviestintukiaseman rakentamista varten. Vuokrasopimuksen voimaantulo vaatii lainvoimaiset viranomaisluvut. Kiinteistö 562-430-1-116 on ollut yritystonttina myynnissä pitkään, mutta heikon rakennettavuuden vuoksi kiinnostuneita ostajia ei ole ollut. Maaperä on alueella erittäin pehmeää. Kiinteistön Eräjärventien puolelle jää noin 3600 m²:n suuruinen alue, joka voidaan myydä asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Hakija on liittänyt lupahakemukseen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:n mukaisesti selvityksen hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin, selvityksen hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista sekä selvityksen siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä. Selvitys on päätöksen liitteenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

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

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote ajantasa-ase-kaavasta, hakijan vastine muistutukseen, MRA 64 §:n mukainen maston toimenpidelupahakemukseen liitettävä selvitys sekä lentoestelausunto.

Ympäristölautakunta määrää hallintosäännön 4 §:n perusteella asian esittelijäksi rakennustarkastajan vs. kaavoituspäällikön esteellisyyden johdosta (kokouksessa tehty lisäys).

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen matkaviestintukiaseman rakentamiseen.

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asemakaavoituksessa ei olla osattu ennakoita matkaviestintukiasemien tarvetta, joten niille soveltuvia alueita

ei ole osoitettu asemakaavoihin riittävästi. Poikkeaminen ei estä tai haittaa alueen käyttöä asemakaavan mukaisesti muuten kuin hankkeelle varatulla alueella ja sen välittömässä läheisyydessä Hietalantien ja Serlantien kulmauksessa. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja, joten poikkeaminen ei vaikeuta suojelutavoitteiden saavuttamista. Korkea ristikkomasto näkyy maisemassa selvästi ympäristöään korkeampana rakenteena, mutta tukiasemaa ympäröivä puusto auttaa häivyttämään maston aiheuttamaa maisemahaittaa.

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

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä muistutuksen tekijälle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että ympäristölautakunta kuuli vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhää asiantuntijana, jonka jälkeen Tea Jylhä poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esteellisyyden syy: Tea Jylhä toimii rakennuspaikan vuokranantajan Oriveden kaupungin edustajana.
