

## Suunnittelutarveratkaisu tilalle 562-417-7-4

Ympäristölautakunta 27.09.2022 § 82  
478/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäälikkö Tea Jylhä

### Suunnittelutarveratkaisu

**Rakennuspaikka:** Tila Teollisuuspalsta 562-417-7-4, pinta-ala 2,959 ha.

#### **Rakennushanke:**

Olemassa olevan hallin laajennus (170 + 135 m<sup>2</sup>) sekä kylmä varastokatos (300 m<sup>2</sup>).

#### **Hakijan ilmoittamat lisätiedot:**

Laajennukseen tulisi toimistotilat sekä tila jarrudynamometrille. Laajennus ja varastorakennus tulevat olemassa olevan rakennuskannan täydennykseksi. Toiminta pyritään sopeuttamaan siten, että alueelle ei aiheuteta tärinää eikä haittaa. Alueelle on rakennettu meluvalleja meluhaittojen vähentämiseksi.

Rakennusten sijoittelussa ja kerrosluvussa otetaan huomioon rakennusten soveltuminen ympäristöön, ympärillä olevaan rakennuskantaan sekä maisema-arvoihin. Ympäristön rakennukset ovat huomattavasti korkeampia ja rakennusmassaltaan isompia.

Suunnitteilla olevat rakennukset tulisivat olemaan yksikerroksisia ja massaltaan melko vaatimattomia.

#### **Naapurien kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia. Kaksi maanomistajaa ovat jättäneet seuraavanlaisen huomautuksen: ”*Rakennettavaan rakennukseen ei saa sijoittaa sen kaltaista toimintaa joka aiheuttaa naapurustolle melu- ja tärinähaittaa (esim. kaluston korjaamotiloja).*”

Hakija ei ole antanut vastinetta, mutta hakemuksessa mainitaan, että toiminta pyritään sopeuttamaan siten, ettei alueelle aiheuteta tärinää eikä haitta, ja meluhaittojen vähentämiseksi alueelle on rakennettu meluvalleja.

Kaupunki on pyytänyt lausuntoa poikkeamisesta ELY-keskukselta. ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan (liitteenä) huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Rakennuspaikka sijoittuu näkyvälle paikalle, joten hankkeen ympäristöön soveltumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Kiinteistön alueella ja läheisyydessä on tehty havaintoja liito-oravasta. Liito-oravan elinympäristöjä ei saa heikentää.
- Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavoitettujen alueiden välissä tiivistyvällä ja monipuolisella taajamarakenteen alueella, joten asia tulisi ratkaista alueelle laadittavalla asemakaavalla. Maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

#### **Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:**

Alue on MRL 16 §:n ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen 22.12.2021 kohdan 22 mukaista suunnittelutarvealuetta.

#### **Lähtökohdat:**

Kiinteistöllä 562-417-7-4 osoitteessa Varsitie 2 on ajoneuvokaluston säilytykseen tarkoitettu hallirakennus kooltaan 400 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä harjoitetaan yritystoimintaa ja pihalla varastoidaan puuta. Hakemuksen

mukaan hallin yhteen laajennusosaan on tarkoitus sijoittaa toimisto- sekä varastotiloja ja toiseen tilat jarrudynamometrille. Piha-alueelle suunnitellaan myös varastokatosta.

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella, mutta se rajautuu etelästä ja idästä kaava-alueisiin. Varsitien itäpuoli on asemakaavassa liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta. Rakennuspaikan eteläpuolella Enokunnantien varrella on teollisuusrakennusten korttelialuetta. Rakennuspaikasta länteen Kömöntien varrella on pientaloasutusta. Kömöntien lounaispuoli on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lähin asuinrakennus sijaitsee hieman yli 100 metrin etäisyydellä olemassa olevasta hallirakennuksesta.

Rakennuspaikalla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oriveden strategisessa yleiskaavassa alue on tiivistyvää ja kohentuva keskustaaajamaa. Oikeusvaikutteisen kehittämismääräyksen mukaan keskustaaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on työpaikka-aluetta sekä se on maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohdassa - aluerajauksen sisällä. Suunnittelumääräyksen mukaan työpaikka-alueella alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Maankäytön kehittämisen kohdealue -merkintään sisältyy kehittämissuositus: ”Alueen maankäyttö tulee suunnitella siten, että alueelle sijoittuvat toiminnot täydentävät taajamarakennetta, parantaen väylien eri puolille sijoittuvien alueiden keskinäistä kytkeytyvyyttä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota tulee kiinnittää ympäristö- ja maisemiarvoihin sekä liikennejärjestelyihin mukaan lukien liityntäpysäköintiratkaisut.”

Rakennusjärjestyksen liitteessä 1 alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikan olemassa olevan hallin rakentamiseen on saatu myönteinen suunnittelutarveratkaisu vuonna 2019. Päätöksen perusteena oli mm. maakuntakaava ja lähiympäristön asemakaava sekä vähäiset ympäristövaikutukset. Päätöksen ehtona on ollut, ettei rakennukseen sijoitettava toiminta saa aiheuttaa merkittävää ympäristöhäiriötä läheiselle asutukselle.

Vuosina 2014 ja 2015 alueelta on raportoitu havainnot liito-oravasta. Hakija on teettänyt liito-oravaselvityksen rakennuspaikan ympäristöstä (liite). Tehdyssä maastokatselmuksessa ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Selvityksessä todetaan, että rakentamisen tieltä ei tulla kaatamaan puita, joten hankkeella tuskin on vaikutuksia liito-oravan elinympäristöön.

Pirkanmaan ELY-keskus linjasi antamassaan lausunnossa, että ottaen huomioon rakentamisen määrä hakemuksen mukainen rakentaminen tulisi ratkaista asemakaavalla, koska alue sijaitsee asemakaavoitettujen alueiden välissä tiivistyvällä ja monipuolisella taajama-alueella. Kaupungin kannalta alueella ei kuitenkaan ole muuten kaavoituspainetta. Maankäyttöön ei ole tiedossa muutoksia eikä tiivistämissä painetta. Hakemuksessa on kyse olemassa olevaan toimintaan liittyvästä rakentamisesta, joka on vaikutuksiltaan vähäisempää kuin mitä on jo rakennettu. Rakennettu pinta-ala lisääntyy sadoilla neliömetreillä, mutta rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeutta on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli lähes 3000 m<sup>2</sup>. Mikäli alue kaavoitettaisiin, arviolta noin 2 ha kiinteistöstä voitaisi osoittaa rakentamiseen, jolloin esimerkiksi lähiympäristössä käytössä olevalla tehokkuudella 0,30 rakennusoikeutta muodostuisi 6000 m<sup>2</sup>.

ELY-keskus lausui myös, että rakennuspaikka sijoittuu näkyvälle paikalle, joten hankkeen ympäristöön soveltumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Varsitie 2 rakennuspaikan nykyinen korkea hallirakennus ei erityisemmin erotu maisemasta tai ympäristön rakennuskannasta, sillä ympäröivien yritystonttien rakennuskanta on samantapaista. Suunnitellut matalammat laajennusosat ja varasto eivät myöskään tule poikkeamaan ympäristön rakennuskannasta eivätkä laajuudestaan huolimatta aiheuta merkittävää muutosta maisemassa. Rakennuspaikan ja läheisen asutuksen välissä on kaistale metsää ja Enokunnantien varteen on rakennuspaikalle jätetty puustoa. Maisemassa rakennuspaikka on siis selkeästi yhteydessä sen ympäristön yritysalueeseen, mutta on pyritty pitämään erillään läheisestä asutuksesta.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros, ote ajantasa-asemakaavasta, ELY-keskuksen lausunto sekä liito-oravaselvitys.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäälikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun olemassa olevan hallin laajentamiseen sekä varaston rakentamiseen ehdolla, ettei rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuisi merkittäviä ympäristöhäiriöitä, kuten melua tai tärinää, läheiselle asutukselle.

Perustelut

Rakennuspaikan lähiympäristö on suurimmaksi osaksi kaavoitettu liike- ja teollisuusalueiksi. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei ole ristiriidassa

alueen maakuntakaavan *tai Oriveden strategisen yleiskaavan* (esittelijän kokouksessa tekemä lisäys) tai ympäristön asemakaavan kanssa. Näin ollen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Koska kyseessä on rakentaminen olemassa olevan rakennuksen ja toiminnan yhteyteen, rakentamisella ei ole vaikutusta yhdyskuntateknisten verkostojen tai liikenneväylien toteuttamiseen, liikenneturvallisuuteen tai palvelujen saatavuuteen.

Suunnitellut laajennusosat tulevat olemaan korkeudeltaan ja massaltaan pienempiä verrattuna olemassa olevaan hallirakennukseen, joten ne eivät aiheuta maisemahaittaa.

Rakentaminen ei vaikeuta erityisten luonnonarvojen säilymistä. Liito-oravaselvityksen mukaan alueella ei ollut merkkejä liito-oravasta eikä rakentamisen tieltä ole tarvetta kaataa puita. Rakentamisella ei myöskään ole vaikutuksia virkistystarpeiden turvaamiseen.

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä muistutuksen tekijälle.

Sovelletut oikeusohjeet:  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että keskustelun aikana ympäristölautakunnan jäsen Minna Knuuttila teki seuraavan lisäysehdotuksen päätösehdotukseen:

*Lupaehtoihin kirjataan, että hanke ei saa heikentää liito-oravan elinympäristöä.*

Minna Knuuttilan ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 17.53.

-----