

Suunnittelutarveratkaisu tilalle 562-412-1-200

Ympäristölautakunta 07.02.2023 § 10
79/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennuspaikka: Koivikko 562-412-1-200, pinta-ala 0,5 ha.

Rakennushanke:

Puuverhoillun ja hirsirunkoisen asuinrakennuksen (200 m²) rakentaminen. Lisäksi asuinrakennuksen yhteyteen talousrakennuksen (80 m²) ja pihasaunan (20 m²) rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

”Rakennetaan puuverhoiltu/hirsirunkoinen asuinrakennus, joka sopii valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Tämä huomioidaan sovittamalla rakennukset maisemaan tunnusomaisesti kylätien varteen, sekä olemassa olevia rakennuksia katto- ja värimalleillaan mukaillen. Rakennuspaikka sijaitsee metsikössä, nimensä mukaisesti, joka peittää rakennusta. Suunniteltu rakennus on jatkoa kylätien, Onnistaipaleen tien, vanhoille rakennuksille. Tontti ja rakennuspaikka on ollut merkittynä karttoihin jo 40 vuoden ajan, ennen kuin perinnemaisema on merkitty alueelle.

Tontin läntisellä reunalla kasvaa rivissä koivuja, pohjoisreunalla kaksi koivua. Tontilla on myös mäntyjä ja Onnistaipaleentien reunassa koko tontin pituudelta pajua, kuusia sekä koivu. Tontilla on useita eri ikäisiä koivun- ja männyntaimia sekä pajua ja villivadelmaa.

Rakennukset liitetään sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Jätevedet hoidetaan vaatimusten mukaisella umpisäiliöratkaisulla.”

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia, eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n sekä Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen 22.12.2021 kohdan 22 mukaista suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Kiinteistölle 562-412-1-200 osoitteessa Onnistaipaleentie 97 suunnitellaan rakennettavaksi asuinrakennus (200 m²), talousrakennus (80 m²) ja sauna (20 m²), jolloin rakennusoikeutta käytetään yhteensä 300 m². Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee peltojen keskellä, joten puustoisena se erottuu ympäröivästä maisemasta. Onnistaipaleentien varrella on pientaloasutusta ja lähin asuinrakennus sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä rakennuspaikalta. Vesijohtoverkosto ulottuu läheisille asunnoille, mutta viemäriverkkoa ei ole vielä toteutettu alueelle.

Kiinteistöllä ei ole yleiskaavaa, mutta se rajautuu lännestä rantaosayleiskaavan mukaiseen maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. Rantaosayleiskaavassa on läheisellä Myllyjärven rannalla loma-asunnoille ja maatilojen talouskeskuksille kaavoitettuja alueita.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaupunki on pyytänyt lausuntoa suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta Pirkanmaan maakuntamuseolta. Maakuntamuseon lausunnosta (liitteenä) käy ilmi seuraavat seikat:

- Maakuntamuseon tutkijan tekemän maastotarkastuksen (2.12.2022) perusteella kiinteistöllä ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai muista arkeologisista suojelukohteista, joten maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti myös Onnistaipaleen rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen osalta mahdollinen.
- Uudisrakennukset tulee sovittaa mittakaavaltaan maisemaan ja alueen perinteiseen rakentamisen tapaan.

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.

Liitteenä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja maakuntamuseon lausunto.

Esittelijä

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja saunan rakentamiseen. Rakennuslupahakemuksesta on pyydetty Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Perustelut

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu Onnistaipaleen kylän asutuksen läheisyyteen olemassa olevan tien varrelle. Rakentaminen ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen kannalta. Rakennuspaikka on puustoinen

peltosaareke, joten rakentamisella ei ole haitallista vaikutusta maakunnallisesti arvokkaaseen peltomaisemaan. Myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei vaikeuta kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, mutta vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön on huomioitava rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä maakuntamuseolle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
