

Suunnittelutarveratkaisu tilalle 562-403-1-154, Telecom-masto, Digita Oy

Ympäristölautakunta 19.03.2024 § 24
139/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Dennis Somelar

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennuspaikka: Määräala tilasta Holma 562-403-1-154, pinta-ala noin 200 m².

Rakennushanke:

Telecom-maston (42 m, ei haruksia) ja siihen liittyvän laitetilan (8,7 m²) rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Kiinteistölle 562-403-1-154 suunnitellaan Telecom-maston (42 m, ei haruksia) ja siihen liittyvän laitetilan (8,7 m²) rakentamista. Maston, siihen liittyvän laitetilan ja tiestön rakentamiselle hakija käyttäisi kiinteistöstä 562-403-1-154 noin 200 m² määräalan.

Laitetila liitetään sähköverkkoon ja kuituyhteyteen. Masto rakennetaan parantamaan tarvealueen mobiiliverkon kuuluvuuksia ja kapasiteettia. Maston tarve on tutkittu hakijan toimesta verkkosuunnittelulla ja laskentamittauksin. Hakijan tutkimusten mukaan Valtatie 9:n varrella Holman alueella on kuuluvuushaasteita.

Suunniteltu hanke on yleishyödyllisen digitaalisen infran rakentamista. Eduskunta on nähnyt telepalvelut tarpeelliseksi ja huomionnut ne (2014/2015) voimaan tullessa laissa: Tietoyhteiskuntakaarilaki. Hakijan mukaan hanke edistää sähköisten mobiiliviestintäverkkojen toimivuutta, toimintavarmuutta ja yhteyksien laatua alueella. Hakija mainitsee, että toimiva matkaviestiverkko myös parantaa turvallisuutta ja toimintaa hätätilanteissa muun muassa Valtatie 9:n tiealueella ja sen ympäristössä (mm. hätäpuhelut, paikannus jne.). Lisäksi hanke mahdollistaa nykyaikaisten ja tulevien sähköisten palveluiden tarjoamisen tarvealueella.

Huoltotie mastolle pyritään rakentamaan Holman kaivotieltä pääosin olemassa olevaa tietä pitkin. Uutta tietä tarvitsee tehdä noin 70 metriä, josta noin 40 metriä on vanhaa johtoaukeata. Masto rakennetaan vanhan sähkölinjan paikalle, josta on jo valmiiksi poistettu puusto. Hakijan mukaan huoltotiellä tullaan liikennöimään vain muutamia kertoja vuodessa rakentamisajan jälkeen, joten siitä ei muodostu uutta häiritsevää liikennettä Holman kaivotielle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija pyysi luvanhaun yhteydessä, että Oriveden kaupunki hoitaa suunnittelutarveratkaisun viralliset naapurinkuulemiset sekä rakennus-/toimenpideluvan kuulemiset samassa yhteydessä.

Naapurikuulemiset tehtiin asuinrakennuksia sisältävien naapurikiinteistöjen omistajille. Kuuleminen rajattiin vain niille asuinrakennuksia sisältäville kiinteistöille, jotka sijaitsevat Kasakkamäentien eteläpuolella. Rajausta tehtiin arvioitujen vaikutuksien vähäisyyden vuoksi.

Lisäksi rakennushankkeen vireilletulosta ja suunnittelutarveratkaisusta kuulutettiin Oriveden Sanomissa 17.1.2024 ja kaupungin verkkosivuilla. Huomautuksia oli mahdollisuus jättää hankkeesta 31.1.2024 asti (14 vuorokautta).

Hankkeesta ei tullut huomautuksia määräaikaan mennessä.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

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

Lähtökohdat:

Kiinteistölle 562-403-1-154 haetaan suunnittelutarveratkaisulla rakennuspaikkaa Telecom-infraa varten Oriveden Holman kylän alueelta, Valtatie 9:n vaikutuspiiristä. Hakijana toimii Digita Oy, joka on vuokrannut rakennuspaikkaa varten tilasta 562-403-1-154 noin 200 m² määräalan 20 vuodeksi. Hakija on toimittanut maanvuokrasopimuksen kaupungin viranomaisille nähtäväksi.

Alueen kaavatilanne

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa ei ole asemakaavaa. Alueidenkäyttöä ohjaa Oriveden strateginen yleiskaava, joka on tullut kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämismääräysten ja niissä esitettyjen tavoitteiden sekä yleismääräysten osalta. Strategista yleiskaavaa tulkittiin niin, että rakennuspaikka kuuluu Holman-Pehulan ympäristöön (HP), jossa oikeusvaikutteinen kehittämismääräys ohjaa kyläalueen kehittämistä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen. Alueen runsaat maiseman ja kulttuurihistorian arvot huomioidaan suunnittelussa voimavarana ja arvojen säilyminen turvataan tarkemmassa suunnittelussa. Liikenneväylien estevaikutus ja liikenteen aiheuttamat haitat on huomioitava alueen suunnittelussa.

Tämän lisäksi noudatetaan strategisen yleiskaavan yleismääräystä: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet) ja suojelualueista, muinaisjäänneksistä ja pohjavesialueista sekä huomioitava kulttuuriympäristöjen selvitystarve. Tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan suojelu- ja arvoalueisiin liittyvät erilaiset arvot ja vaalitaan niitä. Toisiinsa kytkeytyvien kohteiden osalta vaalitaan myös niiden välisiä yhteyksiä, kuten arvokkaiden luontokohteiden välisiä ekologisia yhteyksiä tai useiden muinaisjäänneksien muodostamia kokonaisuuksia.”

Mastolle suunniteltu alue on merkitty strategisessa yleiskaavassa myös maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, joka on maakuntakaavan kaavamerkinän mukainen. Merkinän osalta noudatetaan maakuntakaavan määräyksiä.

Maakuntakaavassa alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Mam). Merkinän suunnittelumääräys ohjaa alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä varmistamaan, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Merkinän mukaan

avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kesällä 2023 nähtävillä olleessa vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on esitetty muutoksia alueen kaavamerkintään (Mam). Luonnoksessa esitetään uudeksi merkinnäksi "Maakunnallisesti arvokas maisema-alue", jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Esitetty merkinnän ja alueen suunnittelumääräys ei vaihemaakunnan luonnoksen mukaan juurikaan muutu. Vaihemaakuntakaava ei ole lainvoimainen, eikä ehdotetulla muutoksella ole huomattavia vaikutuksia alueen suunnittelumääräyksiin tai suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen liitteessä 1 alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi.

Suunnittelutarveratkaisun mukaisesta rakennuskohteesta pyydettiin lausuntoja Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioiminen

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon (26.2.2024) mukaan hanke sijoittuu maisemallisilta arvoiltaan maakunnallisesti arvokkaaseen Lyytikälän–Hirsilän kulttuurimaisemaan sekä Pehulan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun ympäristön kulttuurimaisemaan. Oriveden vanhin kartano Holma kuuluu maisema-alueen merkittäviin kohteisiin ja rakennetun ympäristön arvoalueen ydinkohteisiin.

Hankealueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Hankealue on pinta-alaltaan pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia.

Maisemallisesti masto sijoittuu metsäiselle mäelle. Ympäristön peltoaukeiden takia maston yläosa tulee näkymään maakunnallisille arvoalueille. Masto ei kuitenkaan sijoitu erityisen merkittäville näkymäyhteyksille, eikä sen roolia maisemakokonaisuuksissa voida arvioida hallitsevaksi. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo lausunnossaan 26.2.2024, että maston rakentaminen on maiseman ja rakennetun ympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Myös Pirkanmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (29.02.2024), että masto on itsessään kapea, eikä hallitse maisemaa. Se ei yksittäisenä elementtinä vaaranna maiseman arvoja ja ELY-keskus katsoo hankkeen olevan maiseman arvojen osalta toteutettavissa.

Luontoarvojen huomioiminen

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon 29.2.2024 mukaan, alueen läheisyyteen sijoittuu liito-oravahavaintoja vuodelta 2007, ja alue on ilmakuvatarkastelun perusteella liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Liito-orava on tiukasti suojeltu laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

ELY-keskuksen lausunnossa veloitetaan tarkistamaan kaadettavat puut suunnitellun uuden tielinjauksen alueelta liito-oravan esiintymisen varalta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Mikäli puiden juurella havaitaan liito-oravan ulostepapanoita, tulee arvioida, onko puu mahdollisesti liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (tyypillisesti iso kuusi, jossa on risupesä, tai

iso kolohaapa). Mikäli liito-oravan esiintymisestä tehdään havaintoja, tulee tielinjaus suunnitella niin, ettei liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitetä tai heikennetä.

Masto rakennetaan vanhan sähkölinjan paikalle, josta on jo valmiiksi poistettu puustoa. Alueella ei ole tunnistettu muita merkittäviä luontoarvoja edellä mainittujen lisäksi. Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen ei vaadi luontoarvojen laajempaa selvitystä.

Pohjavesialueet, alueen tiivistyminen sekä liikenneväylien este- ja haittavaikutukset

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rakennushanke ei muodosta haitallista uutta yhdyskuntarakennetta ja se ei estä muuta ympäröivien alueiden mahdollista uutta yhdyskuntakäyttöä, koska se on pienialainen ja yleishyödyllinen infrarakenne. Telecom-infran parantaminen alueella edesauttaa Holman-Pehulan ympäristön kehittämistä rakenteeltaan ympäröivää maaseutua tiiviimmäksi. Hanke ei vaikeuta Oriveden kaupungin kaavoitusta.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle ehdollisen luvan lentoesteen asettamisesta alueelle. Luvan ehdot eivät vaikuta suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen.

Yhteenveto suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä

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.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL § 137 kaltaisiin vaikutuksiin, jotka olisivat esteenä suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen. Näin ollen on mahdollista myöntää suunnittelutarveratkaisu hankkeelle.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja Pirkanmaan maakuntamuseon sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnot.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Kaavasuunnittelija Dennis Somelar
Päätösehdotus	1. Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun Telecom-maston (42 m, ei haruksia), siihen liittyvän laittilan (8,7 m ²) ja mastolle johtavan huoltotien rakentamiseen seuraavin ehdoin: - Jos suunnittelun tai rakentamisen yhteydessä ilmenee tietoa tai havaintoja muinaisjäännöksistä (esimerkiksi kiviröykkiö tai arviolta yli 100 vuotta vanha maakuoppa), tulee niistä olla viipymättä yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseoon ennen hankkeen jatkamista.

- Mastolle rakennettava tieyhteys tulee suunnitella ja rakentaa siten, ettei liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitetä tai heikennetä.
- Luvan hakijan tulee pyytää Oriveden kaupungin ympäristöinsinööriä tai muuta asiantuntijatahoa suorittamaan tieyhteyden alueella tarkastelu, jossa tarkistetaan mahdollisuuksien mukaan tielinjauksen rakentamisen vaatimat kaadettavat puut liito-oravan esiintymisen osalta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ympäristöinsinöörin tarkistuskäynnistä peritään kaupungin voimassaolevan taksan mukainen hinta.
- Mikäli edellä mainitun ehdon mukaisessa tarkastuksessa tieyhteyden vaatimissa kaadettavissa puissa todetaan liito-oravan esiintyvän, tulee tieyhteyden sijaintia muuttaa siten, että rakennushankkeella ei hävitetä tai merkittävästi heikennetä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mahdolliset tarvittavat muutokset tieyhteyteen tulee sopia kirjallisesti maanomistajan kanssa. Mahdolliset muutossuunnitelmat tulee esittää hyväksyttäväksi rakennusvalvonnalle sekä liittää ne toimenpidelupahakemukseen rakennusaikaisina muutossuunnitelmina.

2. Ympäristölautakunta päättää myöntää valtuuden rakennusvalvonnalle arvioida päätöksen ehtojen täyttymistä sekä oikeuden tarvittaessa hyväksyä toimenpideluvassa tarvittavia muutoksia tieyhteyden linjaukseen, mikäli edellä mainitut lupapäätöksen ehdot tai muut esille nousevat seikat sitä edellyttävät.

Perustelut

Masto on maisemassa profiililtaan neulamainen, eikä huomattavasti vaikuta alueen maisema-arvoihin. Maston suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole ennalta tunnettuja muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriympäristön kannalta huomioitavia kohteita. Rakennushanke ei muodosta haitallista uutta yhdyskuntarakennetta ja se ei estä muuta ympäröivien alueiden mahdollista uutta yhdyskuntakäyttöä, koska se on pienialainen ja yleishyödyllinen infrarakenne.

Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Hanke on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hanke ei johda suunnittelutarvealueella vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennus-/toimenpidelupa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle sekä Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
