

Suunnittelutarveratkaisu tilalle 562-432-2-72

Ympäristölautakunta 04.02.2025 § 11
67/10.03.00.02/2025

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennuspaikka: Kuopio 562-432-2-72, pinta-ala 0,89 ha.

Rakennushanke:

Olemassa olevan asuinrakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen (n. 100 m²) rakentaminen.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Vanhan 50-luvulla rakennetun, pääosin alkuperäiskuntoisen ja korjauskelvottoman puurunkoisen betonisokkelisen päärakennuksen purku ja uuden omakotitalon rakentaminen samalle kohdalle. Talopaketti on Finnlamellin 1.5 kerroksinen hirsitalo, talotehdas tekee rungon pystytyksen sateelta suojaan, loput rakennamme itse/muilla toimijoilla. Tontilla on sähköt. Nykyisessä talossa porakaivovesi ja oma jätekaivo. Uuteen tulee kunnallistekniikkaliittymiset. Kiinteistö on aina ollut vakituksessa asumiskäytössä, käyttötarkoitus ei muutu, vain nykyaikaistuu."

Naapurien kuuleminen:

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

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on alueidenkäyttölain 16 §:n sekä Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen 22.12.2021 § 22 mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakentaminen alueelle edellyttää myönteisen lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun.

Hakemuksen mukaiselle hankkeelle on haettu suunnittelutarveratkaisua ennen rakentamislain 751/2023 voimaan tuloa (tullut voimaan 1.1.2025). Hakemus käsitellään rakentamislain § 194 mukaisena vireillä olevana asiana. Pykälän mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen voimassa olleita säännöksiä, eli maankäyttö- ja rakentamislain mukaisia säännöksiä. Alueidenkäyttölaki on tullut voimaan 1.1.2025 ja sisältää aiemmin maankäyttö- ja rakentamislaisissa olleet alueidenkäyttöä koskevat säännökset.

Lähtökohdat:

Kiinteistölle 562-432-2-72 osoitteessa Orivedentie 746 suunnitellaan rakennettavaksi uusi asuinrakennus (n. 100 m²). Rakennus rakennetaan olemassa olevalle rakennuspaikalle, jossa ennestään sijaitsee asuinrakennus. Olemassa oleva heikkokuntoinen asuinrakennus on tarkoitus hankkeen yhteydessä purkaa uuden hankkeen tieltä.

Rakennuspaikka sijoittuu Orivedentien varteen. Kiinteistöstä osa on metsäistä aluetta ja osa avoimempaa peltoaluetta. Rakennuspaikka sijoittuu mäenharjanteelle. Rakennuspaikan pihapiirin etäisyys Orivedentiehen on noin 50–100 metriä. Alueelta on matkaa Oriveden keskusta noin 6 km ja Oriveden Asemalle noin 3,5 km. Alueella sijaitsee

vakituista asutusta Orivedentien varressa ja paikoin laajemmallakin alueella. Rakennuspaikan läheisyydessä kulkevat vesihuollon verkostot.

Kiinteistöllä ei ole voimassa asemakaavaa. Kiinteistöllä ei ole voimassa oikeusvaikutteista aluevarausyleiskaavaa. Kiinteistö rajautuu Oriveden rantaosayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Oriveden strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu oikeusvaikutteinen kehittämismääräys ”Täydentyvä Yliskylä ja Karppi”. Merkintä tähtää alueen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen olemassa olevan rakenteen yhteydessä. Rakennushanke toteuttaa hyvin alueen yleiskaavamerkintöjä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu maaseutualueeksi. Maakuntakaava mahdollistaa hankkeen toteuttamisen.

Rakennuspaikalle ei tiedetä sijoittuvan erityisiä luonnonarvoja. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisema-arvoja.

Kaupunki on pyytänyt lausuntoa hakemuksesta ELY-keskukselta, sillä alue sijoittuu valtion ylläpitämän maantien läheisyyteen, jonka ylläpidosta ELY-keskus vastaa. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut 21.11.2024 lausunnon hankkeesta. ELY-keskuksen lausunnossa ei oteta kantaa Orivedentiehen liittyviin asioihin.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 21.11.2024:

”Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa suunnittelutarveratkaisusta.

ELY-keskus toteaa, että mikäli purettavissa rakennuksissa on lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja (kellarit, hormit, ullakot), tulee ennen rakennusten purkamista selvittää, onko rakennuksessa merkkejä lepakoiden oleskelusta (esim. raapimisjäljet, ulosteet, syönnökset). Mikäli merkkejä lepakoiden oleskelusta havaitaan, tulee tehdä tarkempi lepakkoselvitys. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §). Suomen lepakkotieteellinen yhdistys on laatinut vuonna 2023 ohjeet lepakoiden esiintymisen kartoittamiseksi. Sähköinen julkaisu löytyy osoitteesta: https://lepakko.fi/lepakot/Aineistot/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2023.pdf.”

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa otetaan yleisellä tasolla kantaa purettaviin rakennuksiin ja niiden mahdollisiin lepakohavaintoihin. Todettakoon, että kaupungilla ei ole erityistä tietoa kyseessä olevien rakennusten lepakkotilanteesta, lähialueen lepakoesiintymistä taikka myöskään erityistä tietoa siitä, että alueella esiintyisi lepakoita. ELY-keskuksen lausunto tulee ottaa huomioon hankkeessa soveltuvalla tavalla.

Rakennusjärjestyksen liitteessä 1 alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi. Alueidenkäyttölain 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.

Suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen ja hankkeen toteuttamiseen ei ole havaittavissa esteitä. Hanke ei myöskään johda alueidenkäyttölain § 137 mukaisiin vaikutuksiin. Näin ollen suunnittelutarveratkaisu haetun mukaisesti voidaan myöntää.

Esityslistan liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun hakemuksen mukaisesti asuinrakennuksen rakentamiseen ja olemassa olevan asuinrakennuksen purkamiseen seuraavalla ehdolla:

- Mikäli rakennuksessa havaitaan merkkejä lepakoiden oleskelusta, tulee toimenpiteet keskeyttää, ilmoittaa asiasta rakennusvalvontaviranomaiselle sekä tehdä tarkempi lepakkoselvitys, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomainen päättää jatkotoimenpiteistä. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulaki § 78).

Perustelut

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu Orivedentien lähistölle olemassa olevalle rakennuspaikalle. Alueelle on sijoittunut laajemminkin vakituista asutusta. Hanke on myös Oriveden strategisen yleiskaavan kehittämismääräyksen mukainen, joten se soveltuu alueelle hyvin. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevien liikenneväylien sekä kunnallisteknisten verkostojen läheisyyteen.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen kannalta. Rakentaminen on myös sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Suunnittelutarveratkaisu on myönnetty ehdollisena purettavan rakennuksen mahdolliseen lepakoiden oleskeluun liittyen. Ehdolla turvataan mahdollisesti rakennuksessa oleskelevien lepakoiden elinolosuhteet Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. 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.

Sovelletut oikeusohjeet:
Alueidenkäyttölaki 137 §.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Ympäristöinsinööri Milla Nevalainen poistui kokouksesta kello 18:22 ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

- - - - -