

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 38

Suunnittelutarvehakemus tilalle Marjamäki 837-500-2-63, Latohuhdantie, teollisuusvaraston rakentaminen

TRE:9311/10.03.01/2017

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilkka Takalo, puh. 050 562 0345, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Anneli Harjuntausta, puh. 040 806 3149, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Suunnittelutarvehakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen mukaan kerrosalaltaan 490 m2:n suuruinen teollisuusvarasto, jossa asuin-/toimistotilaa 47 m2, noin 14,2 ha suuruiselle tilalle Marjamäki 837-500-2-63 hyväksytään.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen mukaan kerrosalaltaan 490 m2:n suuruinen teollisuusvarasto, jossa asuin-/toimistotilaa 47 m2 noin 14,2 ha suuruiselle tilalle Marjamäki 837-500-2-63.

POIKKEAMINEN

Tila sijaitsee MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueelle myönnettävän rakennuslupan erityisenä edellytyksenä on MRL 137 §:n mukaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Se on myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Alue on myös rakennusjärjestyksen 4§ mukaan määriteltyä suunnittelutarvealuetta.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 14,18 ha, ja se on rekisteröity 23.11.1933. Hakija on 11.9.2017 saadun lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

Marjamäen tilalle tehtiin myönteinen suunnittelutarvepäätös yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.2.2018 § 33 teollisuusvarasto-/asuinrakentamiseksi. Lainvoimaisesta päätöksestä tehtiin kolme kantelua Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, joissa kaikissa vaadittiin päätöksen kumoamista. Perusteluina vaatimuksiin oli, että kaupunki ei varannut rakennuspaikan naapureille tilaisuutta kirjallisen muistutuksen tekemiseen laissa ja asetuksessa edellytetyn mukaisesti. Kaupunki ei myöskään toimittanut suunnittelutarvepäätöstä tai sen jäljennöstä niille, jotka tekivät muistutuksen asiassa. Tapahtuneiden menettelyvirheiden vuoksi hallinto-oikeus kumosi ja poisti yhdyskuntalautakunnan päätöksen ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi. Asia käsitellään nyt suunnittelutarveharkintana päivitettyillä lupakuvilla.

KUULEMINEN

Tampereen kaupunki on kuullut kaikkia rajanaapureita uudelleen viran puolesta. Muiden osallisten kuulemiseksi hankkeesta on tiedotettu Aamulehdessä 13.12.2018 yleisenä kuulutuksena.

Vastapäisen naapurikiinteistön omistajat vastustavat hanketta ja esittävät näkökantanaan, että hakemuksesta ei tule selville, mitä käyttöä alueen suunnitellulla rakennuksella todellisuudessa on eikä se, millaisia vaikutuksia tulevalla toiminnalla on ympäristöön tai lähistön naapurustoon. Omistajilla on myös huoli siitä, että koko haettava tila muuttuu teollisuusvarastoalueeksi. Myös maastolliset olosuhteet sekä ympäristön valo-, melu-, pöly-, savu- ja hajuhaitat askarruttavat. Liikenne lisääntyy alueella. Omistajilla on käsitys, että vain kahta rajanaapuria on kuultu hakemuksen yhteydessä.

Tampereen kaupunki omistaa maata tilan länsipuolelta. Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Muilla naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Hakemuksesta on pyydetty uudelleen ympäristönsuojelun lausunto. Ympäristönsuojelu esittää, että alueelle suunnitelluista toiminnoista syntyvät jätevedet tulee johtaa öljynerotuskaivon kautta jätevesijärjestelmään. Jätevesien purku tulee mahdollisuuksien mukaan tehdä ojaan tai toteuttaa muutoin siten, että mahdolliset öljypäästöt voidaan havainnoida.

Hakijan perustelut:

"Toiminta tulevassa rakennuksessa on pääasiassa omistajan omien liikennevälineiden (mönkijä, lumikelkka, auto, vene) varastointi ja kunnostus, omien maa- ja metsätyökoneiden (traktori yms) varastointi ja kunnostus, puutavaran (lautatavara, paneelit yms.) säilytys yms. Lisäksi rakennuksessa on tarvittavat toimisto- sekä harrastetilat sekä omistajan tarvitsema sivuasunto n. 47,0 m2. Asunnon yläpuolella varasto- teknisten

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

tilojen kerros, huonekorkeus n.2000 mm. Kerrosalaa yhteensä n. 490 m2. Toiminta ei tuota merkittävää lisäliikennettä Latohuhdantielle.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Vääräjärvestä länteen ja noin 300 metrin etäisyydellä Näsijärven Pylsynlahdesta itään.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 Marjamäen tila sijoittuu maaseutualueelle.

Kaupunginvaltuuston 14.9.1983 hyväksymässä Aitolahti-Teisko yleiskaavassa tila sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

Marjamäen tila on rekisteröity vuonna 1933, joten sitä voidaan pitää itsensä emätilana. Emätilalla on hajarakennusoikeutta.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 7 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai 9 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Eerolansuorantien (2,9 km) kautta sekä Kämmenniemeen että Tampereen keskustaan.

Tampereen kaupunki on lähtökohtaisesti suhtautunut myönteisesti asuinkiinteistöjen yhteyteen rakennettaviin erillisiin työskentely- tai teollisuustiloihin. Näihin rakennuksiin on sijoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Ympäristösuojelun lausunnon mukaisesti rakennuksen ko. tilat tullaan varustamaan öljynerotuskaivoilla ja jätevesien poisjohtaminen suunnitellaan ja toteutetaan asianmukaisella tavalla. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltojärjestelmää. Rakentaminen tullaan sijoittamaan asemapiirroksen mukaisesti kiinteistön luoteiskulmaan.

Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Rakennusluvan yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen päättää jätevesien sekä hulevesien asianmukaisesta käsittelyjärjestelmästä. Asianmukainen käsittely tarkoittaa mm. jätevesien käsittelyn osalta toimimista ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti ja siinä otetaan huomioon lähiympäristön olosuhteet (mm. talousvesikaivot, vesistöt).

Ottaen huomioon emätilan pinta-alan ja rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset voidaan todeta, että aiottu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Se on myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Tiedoksi

Hakija, muistuttajat, Pirkanmaan Ely-keskus

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite YLA 29.1.2019 Asiakooste
- 2 Liite YLA 29.1.2019 Muistutus
- 3 Liite YLA 29.1.2019 Vastine naapurien muistutukseen
- 4 Liite YLA 29.1.2019 Karttaliitteet
- 5 Liite YLA 29.1.2019 Asemapiirros-, pohja-, leikkaus ja julkisivukuvat

Annettu julkipanon jälkeen 1.2.2019

Tampere
01.02.2019

Anneli Harjuntausta
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§38

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmän on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.