

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 120

Suunnittelutarvehakemus määrälalle tilasta 837-704-1-364, Terälahdentie, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:2286/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Järvisen esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Suunnittelutarvehakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan yhteensä 500 m² suuruinen asuinrakennus talousrakennuksineen 0,56 ha:n suuruiselle määrälalle tilasta Tervonmaa 837-704-1-364 hyväksytään sillä edellytyksellä, että ennen rakennuslupan myöntämistä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat. Uudisrakentaminen tulee sovittaa maastoon maisemalliselta kannalta. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä myönnetään.

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

Esteellisyys

Matti Järvinen ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 3) kohdan perusteella. Järvinen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan yhteensä 500 m² suuruinen asuinrakennus talousrakennuksineen 0,56 ha:n suuruiselle määrälalle tilasta Tervonmaa 837-704-1-364.

Tila sijaitsee MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jolla on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueelle myönnettävän rakennuslupan erityisenä edellytyksenä on MRL 137 §:n

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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. Edellytyksenä on myös, että se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 7 § mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 12 metriä yksityistien keskilinjasta (MRL 171 §).

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan kokonaispinta-ala on 15,7 ha ja se on rekisteröity 15.12.2007. Hakijat ovat 5.1.2022 päivätyn kauppakirjan mukaan 0,56 ha:n suuruisen määräalan omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Hakijan perustelut suunnittelutarvehakemuksensa tueksi sekä ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Talousrakennuksessa säilytettävät koneet ja tavarat sisältävät ainakin kaivurin, lavetin ja traktorin. Myös mahdollisesti metsäkoneita tullaan säilyttämään korjauksen tai huollon ajan talousrakennuksessa. Tarkoituksena on siis pyörittää pienyritystoimintaa, muun muassa metsäkoneiden korjausta.

Ympäristövaikutusten arviointi: Rakentamista suunnitellaan alueelle, jossa on jo aiempaa asutusta eikä se aiheuta haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Suunnitellulle rakennusalueelle johtaa maantieltä yksityistie, joka kunnostetaan rakentajan toimesta ennen rakentamisen aloittamista, jotta rakennuspaikalle päästään ympärivuotisesti myös hälytys- ja huoltoajoneuvoilla. Terälahden palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja tukevat vakituisen asumisen tarpeita. Rakentamisessa huomioidaan ympäröivä luonto ja olemassa olevaa puustoa ja kalliota säilytetään mahdollisimman paljon. Talousrakennus sijoitetaan yksityistien varteen, tasaiselle piha-alueelle, ja asuinrakennus porrastetaan maaston mukaisesti rinteeseen kellarillisena rinneratkaisuna.

Talousrakennuksen etäisyys 5 m yksityistiestä. Talousrakennuksen sijainti on suunniteltu siten, ettei nousevaa kalliota tarvitse louhia rakennuksen takaa,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

jolloin ympäröivä luonto pysyy mahdollisimman koskemattomana. Maanomistajalta on suostumus rakentaa viiden metrin etäisyydelle yksityistiestä.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Terälahdentien varteen Tuhkurinjärven läheisyyteen. Järveen on matkaa noin 350 metriä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sijoittuu maaseutualueelle.

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

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisaksi alueeksi sekä yhtenäiselle, laajalle metsäalueelle.

Alue tukeutuu lähellä olevaan palvelutaajamaan tai on palvelutasoltaan hyvän joukkoliikennekäytävän varrella. Uutta asutusta sijoitettaessa on huomioitava yhteydet palveluihin. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta. Uudisrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli alueella on keskitetty vesi- ja viemäriverkosto, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Uudisrakentaminen alueella ratkaistaan pääsääntöisesti suunnittelutarvepäätöksellä, rakennuspaikkojen enimmäismäärä perustuu emätilatarkasteluun.

Vuoden 1982 poikkileikkausvuoden emätilasta Iso-Kovero 837-704-1-282 (rek. 23.12.1976, noin 240 ha) on kyseisen vuoden jälkeen lohkottu 25 rekisteritilaa, joista suurin osa on rakennettu tai joille kaavoissa (Aitolahti-Teisko rantayleiskaava tai Teiskon kirkonseudun osayleiskaava) on osoitettu rakennuspaikka. Haettu tila Tervonmaa 837-704-1-364 on rakentamaton. Hajarakennuseriaatteiden mukaan voidaan emätilalle myöntää 1 rakennuspaikka emätilan 4 ha kohden, joten hajarakennusoikeutta on vielä jäljellä.

Kiinteistölle on tehty vuonna 2011 myönteinen suunnittelutarveratkaisu samantyyppiseen rakentamiseen, mutta hieman eri paikkaan. Hanketta ei tuolloin toteutettu.

Lähimmät päivittäispalvelut (kauppa, koulu, päiväkot) sijaitsevat noin 2,3 km etäisyydellä Terälahdessa. Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien kautta Kämmeniemeen sekä edelleen Tampereen keskustaan.

Alueen luontoarvoja on selvittänyt erikoissuunnittelija Taru Heikkinen: ” Alue on hakattu rakennuspaikan osalta ja vähän laajemminkin. Alueelta ei ole tiedossa arvokkaita lajihavaintoja.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon emätilan koon ja hakijoiden perustelut voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Uudisrakentaminen tulee sovittaa maastoon maisemalliselta kannalta. Se ei kuitenkaan vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu:

"Hakemuksessa ei ole esitetty, miten kiinteistön jätevesijärjestelmä on tarkoitus toteuttaa. Mikäli hanke etenee rakennusluvan hakemiseen, on rakennuslupahakemukseen liitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien käsittelystä (ympäristönsuojelulaki 157 a §). Jätevesijärjestelmän osalta tulee huomioida ympäristönsuojelulain (527 /2014) jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset, valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157 /2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräykset, jossa on määrätty mm. jätevesijärjestelmän purkupaikan etäisyyksistä eri kohteisiin (mm. lämpökaivoon). Talousrakennuksessa tultaneen koneiden varastoimisen lisäksi harjoittamaan koneiden huolto- ja korjaustoimintaa, joten sen jätevesien käsittely vaatii hiekan- ja öljynerottimien rakentamista."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Tiina Vesanta (paikkatieto)

Liitteet

- 1 Liite YLA 3.5.2022 Asiakooste
- 2 Liite YLA 3.5.2022 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 6.5.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
06.05.2022

Jonna Koivumäki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§120

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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 on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

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 260 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.