

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 164

Suunnittelutarvehakemus tilalle Koikanlammi 837-722-1-472, Koikantie, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:3674/10.03.01/2022

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.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Suunnittelutarvehakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan yhteensä 180 m² suuruinen kaksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen noin 4,6 ha suuruiselle tilalle Koikanlammi 837-722-1-472 hyväksytään. Poikkeaminen rantayleiskaavasta myönnetään.

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

Kokouskäsitely

Elina Karppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan yhteensä 180 m² suuruinen kaksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen noin 4,6 ha suuruiselle tilalle Koikanlammi 837-722-1-472.

POIKKEAMINEN

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 rakennusluvan 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. Edellytyksenä on myös, että se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta, jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa.

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakentaminen sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

Rakentaminen vaatii poikkeamista (MRL 171 §) voimassa olevasta rantayleiskaavasta, jonka mukaan hajarakentaminen tulee sijoittaa vähintään 200 m etäisyydelle vesistöä.

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 rakennuspaikan 837-722-1-472 pinta-ala on 4,574 ha ja se on rekisteröity 13.11.2009. Hakija on 20.4.2021 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut rajanaapureita ja muita osallisia erillisellä kirjeellä. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Rakennuspaikka sijaitsee Kaitavedentien läheisyydessä, josta on lyhyt matka Tampereen monipuolisiin palveluihin.

Naapurikiinteistöillä on myös asuinrakennuksia, joten tämä uudisrakennus soveltuu hyvin rauhalliselle alueelle.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee Kaitavedentien tuntumassa Koikantien välittömässä läheisyydessä. Tila on rakentamatonta metsämaata. Lähistöllä on kaksi vakituista asuintaloa ja hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuisi näiden olemassa olevien rakennusten jatkeeksi.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 29.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tilan Koikanlammin puoleinen osa sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

Muilta osin tilalla on voimassa Aitolahti-Teisko yleiskaava vuodelta 1982.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja alueella tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle.

Vuoden 1982 emätilasta Kantola 837-722-1-250 (noin 29 ha, rek. 19.2.1974) on tämän poikkileikkausvuoden jälkeen muodostettu viisi maarekisteritilaa, joista neljä on rakennettu. Yhdellä näistä rakennetuista tiloista on kaksi erillistä rakennuspaikkaa, joita ei ole kuitenkaan lohkottu erilleen. Haettu kiinteistö on rakentamaton.

Hajarakennusperiaatteiden mukaan voidaan emätilalle myöntää 1 rakennuspaikka emätilan 4 ha kohden, joten hajarakennusoikeutta on vielä jäljellä. Kyseisellä kiinteistöllä paras sijainti rakentamiseen on Koikantien olemassa olevien rakennuspaikkojen jatkeena, jolloin etäisyyttä Koikanlampeen tulee noin 140 metriä. Lammen ympäristöön ei tule sallia uudisrakentamista.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 5 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai noin 7 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi muutamia vuoroja päivässä Kaitavedentien (lähin pysäkki noin 200 m) kautta Kämmeniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan, muutoin bussiliikenne kulkee Eerolansuorantien kautta.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, hajarakennusoikeuden sekä rakennuspaikalle aiotun hankkeen voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä maisemalliselta kannalta, se ei kuitenkaan vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Aiottu rakentaminen ei aiheuta haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto. Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Kiinteistö sijaitsee arseeni- ja fluoridiriskialueella.

Lisäksi on tehty luontoarvio alueelta:

”Suunnittelualue ja välitön lähiympäristö on pääosin melko nuorta, n. 40-50 vuotiasta mäntyvaltaista kangasmetsää. Kohdealueelta ei ole tiedossa olevia, huomioon otettavia luontoarvoja kaupungin tietokannoissa. Rakennuskohteen lähialueelta löytyy kaupungin luontotietoihin arvokkaana luontokohteenä kirjattu Koikanlammi, joka on merkitty luonnontilaiseksi ja säilytettäväksi. Lampi sijaitsee rakennuspaikalta n. 140 m koilliseen ja on oletettavaa, että Koikantie 150 rakentaminen ei uhkaa lammen luonnontilaa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 14.6.2022 Asiakooste

2 Liite YLA 14.6.2022 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 17.6.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.06.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§164

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.