

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 90

Poikkeamishakemus tilalle 837-704-1-368, Ympyräisenrinne 54, asuinrakennuskiinteistön uudisrakennusten ja hevostallin kattilahuone-laajennuksen luvittaminen

TRE:1442/10.03.01/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Hastio Pia

Valmistelijan yhteystiedot

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio, puh. 040 801 6917, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa laajentaa kerrosalaltaan 429 m² suuruista hevostallia 11 m²:llä (jo rakennettu) sekä luvittaa jo rakennetut kerrosalaltaan 12 m² suuruinen sauna, 11 m² suuruinen tekninen tila, 21 m² suuruinen kärrykatos ja 111 m² suuruinen kuivikevarasto myönnetään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esiin tuomat asiat. Lisäksi lupa rakentaa kerrosalaltaan 150 m² suuruinen asuinrakennus hyväksytään 12 ha suuruisella tilalla Kivimetsä 837-704-1-368.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Haetaan lupaa laajentaa kerrosalaltaan 429 m² suuruista hevostallia 11 m²:llä (jo rakennettu) sekä luvittaa jo rakennetut kerrosalaltaan 12 m² suuruinen sauna, 11 m² suuruinen tekninen tila, 21 m² suuruinen kärrykatos ja 111 m² suuruinen kuivikevarasto. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 150 m² asuinrakennus 12 ha suuruisella tilalla Kivimetsä 837-704-1-368.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 13.6.1996 vahvistama Terälahden osayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asuinrakennuksen rakentaminen ja jo rakennettujen rakennusten luvittaminen sekä hevostallin laajentaminen edellyttävät poikkeamista rakennusjärjestyksen 6 § määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä. (RakL 57 §).

Rakentamistoimenpiteen jälkeen kiinteistön kokonaiskerrosalaksi muodostuu 787 m², mikä ylittää rakennuspaikalle sallitun kerrosalan 287 m²:llä. Kerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä, koska kyse on olemassa olevan hevostoiminnan ja siihen liittyvien rakennusten luvittamisesta.

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.

Hanke sijoittuu Tuhkurijärven ranta-alueen ulkopuolelle.

Kiinteistörekisterin mukaan Kivimetsä-nimisen tilan pinta-ala on 12 ha ja se on rekisteröity 8.9.2009. Hakija on 17.9.2009 päivätyn selvennyslainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata tilan itäpuolelta. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Kaupunki on kuullut Sisä-Suomen elinvoimakeskusta, joka hallinnoi tiealuetta (Terälahdentie). Elinvoimakeskuksella ei ole huomauttamista hakemukseen. Muilla naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, ns. erityinen syy poikkeamiseen (RakL 57§ 1 mom):

”Rakennusoikeudet päivitetään haettavalla poikkeamisluvalla ja rakentamisluvalla siten, että rakennetun 471 m² ja uudisrakennusten rakennusoikeudet 166 m² muodostavat uuden rakennuskannan 637 m², ja asuinrakennukselle haetaan rakennusoikeutta 150 m². Täten haettava kokonaisrakennusoikeus on 787 krs m².

Asuinrakennuksen rakennuspaikka määritetään nykyisen rakennuskannan eteläpuolelle.

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 6 §:ssä määritellystä kokonaisrakennusoikeudesta (500 kem²). Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy jo olemassa olevien rakennusten sekä uusien suunniteltujen toimenpiteiden myötä yhteensä 287 kem²:llä.”

Yleiskaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aiottu rakennushanke sijaitsee noin 1,8 km etäisyydellä Terälähdän keskustasta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 13.6.1996 vahvistamassa Terälähdän osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu vähäisin osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla 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 asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle, joka 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 maatalojen 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.

Alue on myös strategisen yleiskaavan mukaista laajaa yhtenäistä metsäaluetta, jolla tulee välttää maankäytöstä johtuvaa metsien hävittämistä ja pirstomista niin, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa luonnon monimuotoisuudelle. Alueelle suunniteltavien toimintojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueen suunnittelussa tulee turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta ja kehittämisedellytykset.

Tilalla sijaitsee myös matkailukohde (Aitotalli). Alueiden kehittämisessä on huomioitava toiminnan yhteensovittaminen lähialueen muun maankäytön sekä maisema-, luonto- ja virkistysarvojen kanssa. Suunnittelussa tulee varmistaa alueen saavutettavuus ja kiinnittää huomiota yhteyksiin lähiseudun matkailu- ja virkistysalueiden välillä. Laajemmat kehityshankkeet edellyttävät ranta-asemakaavan tai muun tarkemman suunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin ja siitä on tiedotettava laajemmin kuin rajanaapureiden kuulemisella.

Rakennuspaikalle on rakennettuna kerrosalaltaan 429 m² suuruinen hevostalli, kerrosalaltaan 30 m² suuruinen pihakarsina ja kerrosalaltaan 12 m² suuruinen savusauna.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakentamistoimenpiteiden (hevostallin laajennus, uuden asuinrakennuksen rakentaminen sekä jälkikäteen luvittavat rakennukset) jälkeen kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 787 kem², mikä ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen enimmäisrakennusoikeuden 500 kem².

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Ympyriäisenrinne-nimisen yksityistien kautta.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat 1,8 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu, päiväkot).

Ottaen huomioon olemassa olevan rakennuspaikan ja hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan katsoa, että hevostallin laajentaminen, muiden tilojen jälkeinpäin luvittaminen ja asuinrakennuksen rakentaminen eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eivätkä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaisesti yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

Lupahakemus on salassapidettävä, Tietosuojalaki (1050/2018) 29 §.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnot.

Ympäristönsuojelu 17.3.2026:

”Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset.”

Sisä-Suomen elinvoimakeskus 23.3.2026:

”Seututien 388 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.).

Kun rakentamisluvan mukaiset toimenpiteet sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle, ei Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolla ole huomautettavaa rakentamiseen.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Maantien 338 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 2469 ajoneuvoa, nousten kesällä 3465 ajon/vrk, raskaiden ajoneuvojen osuus liikenteestä on n. 6 %. Alueella on nopeusrajoitus 80 km/h.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto ei ota kantaa poikkeamisluvan ja rakentamisluvan mahdollisista vaikutuksesta alueidenkäyttöön, maisemaan eikä ympäristö-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin. Liikenneosasto ottaa kantaa pelkästään niiden asioiden osalta, joilla on vaikutusta maantieverkkoon sekä liikennejärjestelmään.”

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto

Liitteet

1 Liite YLA 14.4.2026 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 17.4.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.04.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§90

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös yllä mainitut, joiden valitusoikeudesta on erikseen säädetty.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

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

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu). Tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot; myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Lisäksi valitusviranomaiselle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen 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.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa valitusviranomaiselle. Sähköisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 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.