

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2022-00121
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Kovero, 837-704-0001-0364-M-0602 Oikeusvaikutukseton yleiskaava
TOIMENPIDE	Tarkoituksena rakentaa omakotitalo ja talousrakennus.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kerrosala: 200m ²
Poikkeaminen	<p>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 se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.</p> <p>Poiketaan rakennusjärjestyksen 7§ mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 12 metriä yksityistien keskilinjasta (MRL 171§).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijan perustelut suunnittelutarvehakemuksensa tueksi sekä ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Talousrakennuksessa säilytettävät koneet ja tavarat sisältävät ainakin kaivurin, lavetin ja traktorin. Myös mahdollisesti metsäkoneita tullaan säilyttämään korjauksen tai huollon ajan talousrakennuksessa. Tarkoituksena on siis pyrittävä pienyrittöystoimintaa, muun muassa metsäkoneiden korjausta.</p> <p>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</p>

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, 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. Hajarakennusperiaatteiden 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, päiväkotii) sijaitsevat noin 2,3 km etäisyydellä Terälahdessa. Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien kautta Kämmenniemeen 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."

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

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 31.03.2022 lausunto	
Lausunnon antaja	Paikkatieto 11.04.2022 lausunto	
Liitteet	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo	
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Tiina Vesanta (paikkatieto)	