

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 122

Suunnittelutarvehakemus tilalle Nurmela 837-703-3-124, Velaatantie 50, asuinrakennuksen rakentaminen

TRE:1379/10.03.01/2021

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 ns. korvaavana rakentamisena kerrosaltaan 207 m² suuruinen asuinrakennus 2 470 m² suuruiselle tilalle Nurmela 837-703-3-124 hyväksytään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä myönnetään.

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

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan ns. korvaavana rakentamisena kerrosaltaan 207 m² suuruinen asuinrakennus 2 470 m² suuruiselle tilalle Nurmela 837-703-3-124.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Terälahden osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, ja päätöksenteossa on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta osayleiskaavan toteutumista. Osayleiskaavaa ei nykyisen lainsäädännön mukaan voida käyttää rakennuslupien perusteena lukuun ottamatta osayleiskaavan mukaisten lomarakennusten rakennuslupia ranta-alueella. Muilla alueilla rakentaminen ratkaistaan erillisellä poikkeus- tai suunnittelutarvemenettelyllä.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 5 § 1 momentin määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 5 000 neliometriä. Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan määrittelyssä tulee edellyttää erityistä harkintaa. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 neliometriä.

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Nurmela 837-703-3-124 pinta-ala on 2 470 m² ja se on rekisteröity 15.10.1960. Hakija on 6.9.2001 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön etelä- ja luoteispuolelta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi:

”Rakennetaan palaneen asuinrakennuksen tilalle uusi puurakenteinen yksikerroksinen omakotitalo. Tontilla on oma porakaivo, josta tulee puhdas vesi asuinrakennukseen. Jätevesijärjestelmä toteutetaan kaksoisviemäröinnillä.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Velaatantien ja Varsahaantien risteyskohtaan noin 0,5 km etäisyydelle Terälahden keskustasta koilliseen.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 13.6.1996 hyväksymässä Terälahden osayleiskaavassa tila on merkitty erillispientaloille varatuksi asuntoalueeksi (AO-1). Uudisrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4 000 m². Kun kyläalueen yhteiset käyttövesijärjestelyt on suoritettu, voi rakennuspaikan pinta-ala olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2 000 m². Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta. Terälahden alueelle laadittiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osayleiskaavaluonnos 2015, jossa alueen käyttötarkoitus esitettiin samoin kuin voimassa olevassa kaavassa. Tällä hetkellä osayleiskaavan laatiminen ei ole aktiivisessa vaiheessa.

Alueella on vireillä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta Terälahden osayleiskaava jää alueella voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 0,5 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Velaatantien kautta Tampereelle ja Kämmenniemen suuntaan.

Kiinteistölle on osoitettu ajoyhteys Velaatantien puolelta.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 40 m² suuruinen varistorakennus, vanha asuinrakennus on palanut. Kiinteistölle rakennetaan palaneen rakennuksen paikalle kerrosalaltaan 207 m² suuruinen asuinrakennus, joten toimenpiteen jälkeen tilan kokonaisrakennusoikeus on 247 m², mikä vastaa kaavassa sallittua 10 % kokonaisrakennusoikeutta suhteessa tilan pinta-alaan.

Ottaen huomioon Terälahden osayleiskaavaan osoitetun asuinrakennuspaikkamerkinnän voidaan todeta, että ns. korvaava rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se 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. Mikäli rakennushanke edellyttää puiden poistamista, tulee ennen puiden poistamista ja rakennusluvan myöntämistä varmistua, ettei kiinteistölle sijoitu liito-oravan suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty sekä ympäristönsuojelun että kiinteistötoimen lausunnot.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan:

”Kiinteistön lähiympäristössä on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja liito-oravahavaintoja. Mikäli rakennushanke edellyttää puiden poistamista, tulee ennen puiden poistamista ja rakennusluvan myöntämistä varmistua, ettei kiinteistölle sijoitu liito-oravan suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailta (1096/1996, 49 § 1 mom) kielletty. Mikäli lisääntymis- ja levähdyspaikkoja havaitaan, tulee jatkotoimenpiteistä neuvotella Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Hakemuksesta ei käy ilmi, että onko kiinteistön jätevesienkäsittely tarkoitus toteuttaa olemassa olevalla kaksoisviemäröintiin perustuvalla

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

jätevesijärjestelmällä vai onko kiinteistölle tarkoitus rakentaa uusi kaksoisviemäröintiin perustuva jätevesijärjestelmä. Koska kyseessä on uuden rakennuksen rakentaminen, tulee rakennushankkeen yhteydessä varmistaa, että jätevesienkäsittelyjärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain 154 b § mukaisen perustason puhdistusvaatimuksen (Ympäristönsuojelulaki 156 b §).”

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemuksen suhteen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ely-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 13.4.2021 Asiakooste

2 Liite YLA 13.4.2021 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 16.4.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
16.04.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§122

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.