

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-00666
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Kiimajoki, 837-703-0003-0124
Kiinteistön nimi	Koko tila
Pinta-ala	NURMELA 2470 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Rakennetaan palaneen asuinrakennuksen tilalle uusi puurakenteinen yksikerroksinen omakotitalo. Tontilla on oma porakaivo, josta tulee puhdas vesi asuinrakennukseen. Jätevesijärjestelmä toteutetaan kaksoisviemäröinnillä.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kerrosala: 207m 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>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.</p> <p>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.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Nurmela 837-703-3-124 pinta-ala on 2470 m² ja se on rekisteröity 15.10.1960. Hakija on 6.9.2001 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.</p>
Kuuleminen	Kaupunki on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön etelä- ja luoteispuolelta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	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 4000 m². Kun kyläalueen yhteiset käyttövesijärjestelyt on suoritettu, voi rakennuspaikan pinta-ala olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000m². Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta. Terälahden alueelle laadittiin 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 kerrosaltaan 40 m² suuruinen varastorakennus, vanha asuinrakennus on palanut. Kiinteistölle rakennetaan palaneen rakennuksen paikalle kerrosaltaan 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 asuinrakennuspaikkamerkinän 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

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu
19.03.2021
ehdollinen

Lausunnon antaja

Kiinteistötoimi
25.02.2021
ei huomautettavaa

Liitteet	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo	
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ely-keskus	