

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 270

Suunnittelutarvehakemus määrälalle (2) tilasta Jormala 837-506-5-47, Turveluomantie 9, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:4022/10.03.01/2023

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 200 m² suuruinen asuinrakennus ja kerrosaltaan 60 m² talousrakennus noin 1 ha:n suuruiselle määrälalle (2) tilasta Jormala 837-506-5-47 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuslupavaiheessa huomioidaan hulevesien hallintaan liittyvä rajoite sekä ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty seikka talusveden käytön osalta.

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 kerrosaltaan 200 m² suuruinen asuinrakennus ja kerrosaltaan 60 m² talousrakennus noin 1 ha:n suuruiselle määrälalle (2) tilasta Jormala 837-506-5-47. Kiinteistölle on vireillä myös toinen vastaavanlainen hakemus.

POIKKEAMISET

Aiottu rakennuspaikka 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

Kiinteistörekisterin mukaan Jormala-nimisen tilan kokonaispinta-ala on noin 19 ha ja se on rekisteröity 21.3.2000. Hakija on 12.5.2000 päivätyn selvennyslainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut viran puolesta kirjeitse rajanaapureita. Naapureilla tai muilla osallisilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Turveluomantiestä erkanevan haaran varteen rakentamattomalle tilalle. Alueelle on vuosien saatossa rakentunut useita asuinrakennuksia.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä (Kintulammin-Pukalan alue).

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen aiottu alue sijoittuu kyläalueelle, joka on muuta maaseutua tiiviimmän rakentamisen alue. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Uudisrakentaminen ratkaistaan pääsääntöisesti suunnittelutarvepäätöksellä, rakennuspaikkojen enimmäismäärä perustuu emätilatarkasteluun.

Vuoden 1982 emätilasta Turveluoma (837-506-5-27; rek. 31.7.1980; 50,5 ha) on kyseisen vuoden jälkeen muodostettu 9 eri maarekisteritilaa, joista 6 on rakennettu ja yhdelle myönnetty rakennuslupa asuinrakentamiseen. Näistä lohkotuista tiloista noin 26 ha sijoittuu Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläalueelle ja noin 25 ha kaavan mukaiselle maaseutualueelle. Uudet rakennuspaikat on esitetty sijoitettavaksi kyläalueelle, jonne voidaan laskennan mukaan myöntää pinta-alan mukaisesti yhteensä 9 asuinrakennuspaikkaa. Tämän ja vireillä olevan toisen hakemuksen hyväksymisen myötä kyläalueen rakennusoikeus tulee käytetyksi.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 3,7 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai noin 5,7 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Pulesjärventien kautta (2,3 km etäisyydeltä) Sorilaan ja edelleen Tampereen keskustaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Haettu määräala on rakentamaton ja sille on osoitettu uusi ajoyhteys Turveluomantien kautta.

Ottaen huomioon hankkeen sijoittuminen osaksi strategisen yleiskaavan mukaista kyläaluetta ja voimassa olevat hajarakennusoikeusperiaatteet voidaan todeta, että uudisrakentaminen 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. Aluetta ei ole tarve asemakaavoittaa.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto. Luontoarvoista ja maisemaan sopeutumisesta on myös pyydetty kommentit.

Luontoarvot, erikoissuunnittelija Taru Heikkinen (7.9.2023):

"Alueelta tai lähiympäristöstä ei ole tiedossa huomioon otettavia luontoarvoja. Tontin 2 puusto on noin 20-vuotiasta sekametsää. Tontilla 1 puustoa on vain harvakseltaan. Tontilta 1 noin 50 metriä etelään sijaitsee Niittylammesta laskeva Niittylammenoja. Oja on kaupungin tiedoissa merkitty kokonaisuudeltaan luonnontilaiseksi, mutta ilmakuvien perusteella uoma vaikuttaa paikoin suoristetulta ja kulkee peltojen läpi. Uoman on kirjattu toimivan tummaverkkoperhosen elinympäristönä ja kulkuyhteytenä. Veden on mainittu olevan kirkasta. Tonttien hulevesien hallinta tulee toteuttaa tonteilla niin että ne eivät heikennä Niittylammenojan vedenlaatua. Etenkin rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota."

Maisemavaikutukset, projektiarkkitehti Mirkka Katajamäki (24.8.2023):

"Alueella ei ole tunnistettuja maisema-arvoja.

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikkojen länsipuolelle (ei ihan kiinni) on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittimerkintä (Tampere-Kintulampi). Kyseinen merkintä osoittaa yhteystarpeen, tarkempaa sijaintia ei ole tutkittu, on kuitenkin tulevaisuudessa potentiaalinen kehitettävä ulkoilureitti. Tämä myös tulevalle rakentajalle tiedoksi."

Ympäristönsuojelu (19.9.2023):

"Kiinteistön sijainti arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon talousveden käytön osalta."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 10.10.2023 Karttaliitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 13.10.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.10.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§270

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://asiointi.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 270 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.