

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 98

Sijoittamislupahakemus tilalle 837-500-2-163, Tervakiventie 165, asuinrakennuksen talousrakennuksineen rakentaminen

TRE:315/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Hastio Pia

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilkka 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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Sijoittamislupahakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 175 m2 suuruinen asuinrakennus, kerrosalaltaan 60 m2 suuruinen autotalli, kerrosalaltaan 140 m2 suuruinen hevostalli/pihatto, kerrosalaltaan 30 m2 suuruinen sauna ja kerrosalaltaan 40 m2 suuruinen puuvaja/verstas noin 3,4 ha suuruiselle tilalle Mäntykari 837-500-2-163 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakentamisluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset vesihuollosta ja hevostenpidosta sekä kartoitetaan mahdollinen liito-oravan esiintyminen alueella.

Sijoittamisen edellytykset on tutkittu tämän hakemuksen yhteydessä, edellytykset täyttyvät kaikilta osin.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 10.1.2025, joten asia käsitellään soveltaen rakentamislakia (RakL) ja alueidenkäyttölakia (AkL) sekä muita 1.1.2025 voimaan tulleita määräyksiä.

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 175 m2 suuruinen asuinrakennus, kerrosalaltaan 60 m2 suuruinen autotalli, kerrosalaltaan 140 m2 suuruinen hevostalli/pihatto, kerrosalaltaan 30 m2 suuruinen sauna ja kerrosalaltaan 40 m2 suuruinen puuvaja/verstas noin 3,4 ha suuruiselle tilalle Mäntykari 837-500-2-163.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu maaseutualueelle. Kyseinen tila on rakentamaton.

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Luvan hakija on pyytänyt, että kunta ratkaisee sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa), (RakL 43 §). Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella ratkaistaan tämän hakemuksen yhteydessä (RakL 45 §, 46 §). Edellytyksenä on, että rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä; rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta; rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista; rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Rakentaminen ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista; ei saa johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista; rakentamisen tulee olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Kiinteistörekisterin mukaan Mäntykari-nimisen tilan pinta-ala on noin 3,4 ha ja se on rekisteröity 30.11.1957. Hakija on valtakirjalla valtuutettu hoitamaan kiinteistön lupa-asioita.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

"Kyseiselle tilalle ei ole aiemmin osoitettu rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan alaksi muodostuisi hyvinkin yli vaaditun 5000m² ala (n. 18000 m²). Tällöin rakentaminen ei muodosta alueelle liian tiivistä asutusta.

Rakennuspaikkaa puoltaa myös sen sijoittuminen strategisessa suunnitelmassa mainitun palveluille otollisen alueen välittämättömään läheisyyteen. Ympäristö ei muutu juurikaan Tervakiventietä jatkaessa otolliselta alueelta palstalle ja haettavalle rakennuspaikalle.

Haettava rakennuspaikka sijaitsee metsässä lähellä pellon reunaa. Näin sijoiteltuna rakennukset eivät muuta alueen yleisilmettä, koska rakennukset eivät ole näkyvällä paikalla. Tervakiventien varressa on tasaisesti asutusta tien pohjoispuolella, jolloin haettava rakennuspaikka ei tältäkään osin nouse esiin ympäristöstään häiritsevällä tavalla."

Yleiskaavoitus:

Haettu rakentaminen sijoittuu Tervakiventien varrelle Vääräjärven rannan tuntumaan yli 200 metrin etäisyydelle rannasta olemassa olevan asutuksen keskelle. Vääräjärven rannassa on loma-asutusta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alueella 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, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu maaseutualueelle, joka on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle. Laajemmat kehityshankkeet edellyttävät tarkemman suunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin ja siitä on tiedotettava laajemmin kuin rajanaapureiden kuulemisella.

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon sijainti palvelujen kannalta epäsuotuisalla alueella sekä maa- ja metsätalouden harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt. Uudisrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Kiinteistön pohjoisosa on myös osa arseeniriskialuetta.

Rakennuspaikkojen enimmäismitoitus ranta-alueen ulkopuolella perustuu emätilatarkasteluun, jonka poikkileikkausvuosi on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

1982. Mäntykarin kiinteistö 500-2-163 on itsensä emätila (rekisteröity vuonna 1957). Pinta-alaperusteisesti tälle tilalle voidaan myöntää yksi uusi asuinrakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolelle (1 rakennuspaikka /emätilan 4 ha).

Suunnitelmassa tilalle rakennetaan kerrosalaltaan 175 m² suuruinen asuinrakennus, kerrosalaltaan 60 m² suuruinen autotalli, kerrosalaltaan 140 m² suuruinen hevostalli/pihatto, kerrosalaltaan 30 m² suuruinen sauna ja kerrosalaltaan 40 m² suuruinen puuvaja/verstas. Rakennustoimenpiteen jälkeen rakennuspaikan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi 445 kem².

Rakennuspaikalle esitetään uutta ajoyhteyttä Tervakiventielle.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat 6,3 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai 8,3 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Eerolansuorantien kautta (noin 1,5 km etäisyydeltä) Kämenniemeen ja edelleen Tampereen keskusta.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi sekä strategisen yleiskaavan mukaiset hajarakennusoikeusperiaatteet voidaan todeta, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ja suunnittelutarvealueella on tutkittu tämän hakemuksen yhteydessä.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 1) kohdan mukaan yhdyskuntalautakunta päättää kaavoittamattomalla alueella rakennuskohteen sijoittamisen edellytysten olemassaolosta (sijoittamislupa) erillisellä päätöksellä.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto. Lisäksi on pyydetty kommentit maisema- ja luontoarvoista.

Ympäristönsuojelu (17.1.2025):

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

Kiinteistö sijaitsee osittain arseeniriskialueella, mikä tulee ottaa huomioon talousvedenhankintaa suunniteltaessa ja vettä käytettäessä.

Hevostallin tulee täyttää ns. nitraattiasetuksessa (Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rajoittamisesta vaatimukset 1259/2014) esitetyt vaatimukset. Asetuksessa on määrätty mm. lannan varastoinnista, lantalan sijoittamisesta, tilojen rakenteellisista vaatimuksista, jaloittelutarhoista ja niiden etäisyyksistä yms. Tampereen kaupunki on laatinut hevostalliohjeen (Hevostalliohje, Tampere 2022), josta löytyy keskitetysti ohjeita hevostallin sijoittamiseen, rakenteisiin ja tallilla harjoitettavaan toimintaan, mm. suositukset tallin, lantalan, ulkotarhan, ratsastuskentän ja laitumien vähimmäissuojaetäisyyksistä naapurikiinteistön rajaan.”

Maisema-arvot, yleiskaavoitus Mirkka Katajamäki 20.2.2025:

”Alueella ei ole tunnistettuja erityisiä maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja. Rakentaminen sijoittuu metsän reunaan vanhan, osittain metsittyneen, peltoalan reunaan. Rakentamisen sijainti on maisemarakenteellisesti ja maisemakuvallisesti hyvä. Rakentaminen lisäksi sijoittuu 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta, joten rakentamisella ei ole myöskään maisemakuvallisia vaikutuksia järvelle.”

Luontoarvot, yleiskaavoitus Taru Heikkinen 13.3.2025:

”Kaupungin tai Laji-fi viranomaispuolen aineistoissa ei ole tiedossa olevia, huomioon otettavia luontoarvoja suunnitellulta rakentamisalueelta. Rakentamisalueen ulkopuolelta, vanhan pellon itäreunalta on merkintä tummaverkkoperhosesta v. 2008 (Laji.fi aineisto). Noin 500 metriä rakennuspaikalta lounaaseen on vanha havainto liito-oravan pesinnästä (v. 2001). Metsäkeskuksen metsäkuviotietojen perusteella rakennettava alue sijoittuu pääosin kuviolle 1, joka n. 50-vuotiaista sekametsää (kuusta noin 30 %, lehtipuustoa noin 70 %). Suunniteltu autotalli vaikuttaa sijoittuvan osin myös kuvion 2 reunaan. Kuvio 2 on noin 90-vuotiaista kuusi-mänty -valtaista metsää. Naapurikiinteistön puolella oleva kuvio 3 on noin 50-vuotiaista lehtipuu-kuusi -sekametsää. Metsäkuviotietojen perusteella ei voida poissulkea mahdollisuutta liito-oravan esiintymisestä alueella. Hankkeessa tulee tarkistaa liito-oravan esiintyminen suunnittelualueella. Liito-oravan esiintymät ovat suoraan suojeltuja luonnonsuojelulain 78 § nojalla. Liito-oravan luotettavin kartoitusaika on keväällä lumien sulettua puiden tyviltä, ja jatkuu metsän pohjakasvillisuuden kasvun alkuun saakka.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Rakennusvalvonta

Liitteet

1 Liite YLA 1.4.2025 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 4.4.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
04.04.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§98

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.

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 tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi /ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

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
- 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 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.