

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 292

Suunnittelutarvehakemus vuokra-alalle tilasta Ratsutila Kanto 837-722-1-423, Eerolansuorantie, asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentaminen

TRE:4078/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Hastio Pia

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Suunnittelutarve-/poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 160 m² suuruinen asuinrakennus ja kerrosalaltaan 30 m² suuruinen sauna sekä 40 m² suuruinen autosuoja (rakennelma) noin 0,5 ha:n suuruiselle vuokra-alalle tilasta Ratsutila Kanto 837-722-1-423 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuslupavaiheessa huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty seikka. Hanke tulee sopeuttaa maastoon maisemalliset näkökohdat huomioiden (suojuusto).

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä (rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala) 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 kerrosalaltaan 160 m² suuruinen asuinrakennus ja kerrosalaltaan 30 m² suuruinen sauna. Lisäksi rakennetaan 40 m² suuruinen autosuoja (rakennelma) noin 0,5 ha:n suuruiselle vuokra-alalle tilasta Ratsutila Kanto 837-722-1-423.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 6 § 1 momentin määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä.

Poikkeaminen (MRL 171 §) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistörekisterin mukaan Ratsutila Kanto -nimisen tilan kokonaispinta-ala on 5,142 ha ja se on rekisteröity 15.1.1998. Hakijat ovat 16.8.2023 päivätyn vuokrasopimuksen mukaan noin 0,5 ha suuruisen määräalan haltijoita.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Kaupunki on kuullut viran puolesta kirjeitse eteläpuolen rajanaapuria, joka on jättänyt muistutuksen hakemuksesta. Hankkeesta on myös tiedotettu Aamulehdessä 5.10.2023. Muilla naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Naapurin muistutus hakemukseen:

"1) Emme hyväksy autosuojan 40 m² rakentamista asemapiirroksen mukaisesti noin 14-15 metrin päähän kiinteistömme rajasta.

Syy: Autosuojan käyttö ja sille johtavan tien käyttö aiheuttaa meille ilmeistä haittaa, ympäristöhäiriötä ja melua. (Laki 13.12.1920/26, 17§)

Huomautus: Autokatos tulee rakentaa asemapiirroksessa olevan asuinrakennuksen ja hevostallille johtavan tien väliin, jossa sille on hyvin tilaa, eikä sen käyttö häiritse liikaa naapureita.

2) Lisäksi asemapiirroksen mukaisen vuokratontin rajalla, kiinteistömme vastaisen rajan kohdalla on nyt maavalli. Vaadimme, että maavalli pidetään koskemattomana eikä sitä poisteta. Se on jätettävä siihen melu- ja näkösuojaksi.

3) Lisäksi huomautamme, että hevostallin käyttö ja sinne johtava tie aiheuttavat jo haittaa ja häiriötä, ympäristöhäiriötä ei saa lisätä tontilla 837-722-1:423 tai siitä vuokratulla tontilla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

4) Lisäksi huomautamme, että tontin 837-722-1-423 ja hevostallin omistaja/vuokraaja kertoi käyttävänsä hallirakennusta 184 m² myös asumiseen!

5) Lisäksi tontin 837-722-1:423 omistaja, ennen vuokratontin 837-722-1-423 erottamista, on hakannut rajalla ja osaksi rajalla olevia puita ilman meidän suostumistamme ja vastoin ehdotonta kieltoa, jonka allekirjoittanut antoi MY:n metsäinsinöörille henkilökohtaisesti kun insinööri teki hakkuusuunnitelmaa tontilla. Puut sijaitsivat nykyisen vuokratontin ja omistamamme tontin 2:397 lännen puolen kulmassa, jossa on tonttien risteyskohta. Tontin omistaja ei ole vielä ilmoittanut korvaavansa puut. Teemme puista virallisen korvausvaatimuksen.

Edelleen tontin 1:423 omistaja on kaatanut koivuja kiinteistön 1:423 rajalta ja meidän kiinteistön 2:397 puolelta, maantien puoleisesta päästä rajaa ilman lupaa. Nämä puut olemme kuitenkin antaneet polttopuiksi korvauksetta."

Hakijan on laatinut vastineen muistutukseen:

" 1, 2) Autosuoja on suunniteltu rakennettavaksi sille tontin käytettävyys, maastonmuodot ja maan kantavuus huomioiden parhaiten soveltuvaan paikkaan. Autosuojaa ei voi myöskään siirtää naapurin ehdotuksen mukaisesti rakennettavaksi vuokra-alueemme ulkopuolelle. Lisäksi katsomme, että autosuoja tuo sekä näkö- että äänisuoja kiinteistöjen välille. Kiinteistöjen välillä ei ole maavallia. Hakijoiden kiinteistön puolella on kasa multaa, joka on tarkoitettu käytettäväksi pihan maisemointiin. Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukaan "Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 12 metriä yksityistien keskilinjasta." Nämä rakennusjärjestyksessä määrätyt vähimmäisetäisyydet täyttyvät.

3) Naapurikiinteistön omistavan yhtiön edustaja, xxx, on valittanut aiemmin kiinteistön ollessa xxx omistuksessa, kiinteistöllemme myönnetystä asuinrakennuksen sekä hevostallin rakentamiseen oikeuttavasta poikkeusluvasta korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti jo vuonna 1996. Korkein hallinto-oikeus on tuolloin antanut päätöksen (diaari nro 2796/2/96), jonka mukaan myönnetty lupa ei ole loukannut naapurikiinteistön omistaneen xxx oikeutta. Nyt haettavat luvat asuinrakennukselle sijoittuvat täsmälleen samaan kohtaan, johon on myönnetty rakennuslupa helmikuussa 1998. Tuolloin kulku rakennukselle olisi ollut myös samasta kohdasta kuin nyt haettavissa luvissa. Näin ollen katsomme, ettei tavanomaiseen asumiseen tarkoitetuista hankkeestamme ja siihen liittyvästä ajoneuvoliikenteestä voi koitua naapurille merkityksellistä haittaa.

4) Hallirakennuksen käyttöön liittyviä asioita ei käsitellä tämän lupahakemuksen osana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

5) Puunkaatoon liittyviä asioita ei käsitellä tämän lupahakemuksen osana. Haluamme myös huomauttaa, etteivät naapurin mainitsevat kiistat puista koske lupahakemuksen jättäneitä henkilöitä, eikä vuokra-alalta ole kaadettu puita vuokrasopimuksen teon jälkeen. Myrskyn kaataneet koivut eivät myöskään sijaitse vuokra-alueella, johon lupaa rakentamiselle on haettu.”

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

”Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § sallitaan rakennuspaikan rakennettavien rakennusten yhteenlasketuksi kerrosalaksi 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan kerrosalaltaan 270 m² suuruinen tallirakennus ja 184 m² suuruinen hallirakennus. Rakennukset ovat maatarakennuksia ja niitä käytetään hevostilatoimintaan. Suunnitellut rakennukset ovat kerrosalaltaan yhteensä 190 m². Tällöin olemassa olevat rakennukset ja suunnitellut rakennukset ovat kerrosalaltaan yhteensä 644 m². Lisäksi suunnitellaan 40 m² suuruisen kevytrakenteisen rakennelman rakentamista.

Suunnitellut rakennukset tukevat hevostallitoimintaa ja rakennukset tulevat tallin haltijoiden käyttöön. Asuinrakennuksen rakennuspaikasta on tarkoitus laatia erillinen maanvuokrasopimus.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Eerolansuorantien varteen olemassa olevalle rakennuspaikalle. Alueella on useita asuinrakennuspaikkoja.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle, joka kaavassa tutkitun mukaisesti tukeutuu lähellä olevaan palvelutaajamaan ja on palvelutasoltaan hyvän joukkoliikennekäytävän tuntumassa. Kaavan tavoitteiden mukaisesti uutta asutusta sijoitettaessa huomioidaan yhteydet palveluihin. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Eerolansuorantie on kaavan mukainen alueellinen pääväylä ja osa ohjeellista joukkoliikennereittiä. Tielle on myös osoitettu pyöräilyn Näsijärvireitti ja uusi ohjeellinen vesihuoltolinja. Alue on arseeniriskialuetta.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 5,0 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai noin 7,0 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Eerolansuorantien kautta Sorilaan ja edelleen Tampereen keskustaan.

Määräalalle on osoitettu ajoyhteys Eerolansuorantien kautta (olemassa oleva liittymä).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 270 m² suuruinen talli ja 184 m² suuruinen halli. Uudisrakennustoimenpiteiden jälkeen rakennuspaikan käytetty kerrosala on 644 m² (lisäksi 40 m² suuruinen autosuoja). Maatilan toimintaa harjoittavana tilana (hevostila) rakennusoikeuden ylitys on hyväksyttävissä, koska rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusoikeudesta on jo käytetty 454 kem² elinkeinotoimintojen käyttöön. Rakennusjärjestys mahdollistaa ilman poikkeuslupaa maatilakäytössä olevan tilan yhteyteen sen toimintaa tukevia rakennuksia sallitun 500 kem² lisäksi (Rak.järj 6§ 5 mom). Maatilalle muodostettava vakituisen asumisen paikka edellyttää erillistä suunnittelutarveharkintaa.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, saadut lausunnot ja hankkeen sijoittuminen osaksi jo olevaa hevostilatoimintaa 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. Hanke tulee sopeuttaa maastoon maisemalliset näkökohdat huomioiden (suojuapuusto). Aluetta ei ole tarve asemakaavoittaa.

Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun otetaan huomioon ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja ELY-keskuksen lausunnot (tiealue). Luontoarvoista ja maisemaan sopeutumisesta on myös pyydetty kommentit.

Luontoarvot, erikoissuunnittelija Taru Heikkinen (7.9.2023): "Alueella tai välittömässä lähiympäristössä ei ole huomioon otettavia luontoarvoja."

Maisemavaikutukset, projektiarkkitehti Mirkka Katajamäki (8.9.2023): "Ei huomioitavia maisema- tai kulttuurimaisema-arvoja."

Ympäristönsuojelu (27.9.2023): "Kiinteistön sijainti arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon veden käytön osalta."

Pirkanmaan ELY-keskus (27.9.2023):

"Asemapiirroksen 29.6.2023 mukaan suunniteltu rakentaminen sijoittuu etäälle maantiestä 14195, jolla suoja-alue ulottuu 20 metrin päähän ajoradan keskilinjasta. Rakennuspaikalle johtaa maantieltä 14195 liittymä (tieosoite 14195/1/3180/vas), joka on tarkoitettu Väyläviraston rekisterin mukaan asuinkäyttöön.

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa suunnittelutarve-/poikkeamishakemuksen mukaisesta rakentamisesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jos hanke ei merkittävästi muutu rakennuslupavaiheessa suhteessa maantiehen 14195, ei hankkeesta tarvitse pyytää tuolloin Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastualueen lausuntoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huomioitava maantieverkon mahdolliset puutteet, mm. jalankulku- ja pyöräilyväylän puuttuminen maantieltä 14195. Rakentajan tulee myös huomioida, että em. jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen ei sisälly Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastualueen toteuttamishjelmiin.

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei ota kantaa hankkeen mahdollisista vaikutuksista alueidenkäyttöön, maisemaan eikä ympäristö-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin.”

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 24.10.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 27.10.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.10.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§292

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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.