

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-06101
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Kovero, 837-704-0001-0119
Kiinteistön nimi	Koko tila
Pinta-ala	LISÄPELTO 3902 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Rakennetaan 2-kerroksinen kivirakenteinen omakotitalo. Talo rakennetaan rinnetontille, joten osa talosta tulee olemaan maan alla. Tontilla ei ole puustoa ja tontille kulku Tapulilahdentien kautta. Rakennuslupa tullaan hakemaan heti suunnittelutarveratkaisun päätöksen tultua. Rakentamisen on tarkoitus sijoittua ensi kevääseen 2022.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 211m 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>Teiskon kirkonseudun alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta.</p> <p>Alueella on voimassa ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistama Teiskon kirkonseudun osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö on osa erillispientaloille varattua asuinaluetta, jolla on erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen vaatii poikkeamista (MRL 171§) voimassa olevasta osayleiskaavasta, jonka mukaan rakennuspaikkojen lukumäärä korttelialueella on yhteensä 6. Kaavassa lukumäärän tulisi olla vastaava kuin kiinteistöjen lukumäärä eli 7.</p> <p>Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</p> <p>Poiketaan myös Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksesta, joka kaavan mukaan on 5000 m².</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 3902 m² ja se on rekisteröity 21.2.1939. Hakijat ovat 15.3.2020 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.</p>
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön länsi- ja eteläpuolelta rannasta. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Teiskon kirkkotie on yleinen tie, Pirkanmaan ely-keskuksella ei ole huomautettavaa rakentamiseen.

Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Päätöksen perustelut

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

"Rakennuspaikka on myyty nykyiselle omistajalle erillispientalotontin käyttötarkoituksella vakituiseen asumiseen. Alueella on yleiskaava juuri tätä tarkoitusta varten ja muuten kiinteistö on rakentamattomana vain hyödytön tila ilman viljelyä/ muuta käyttötarkoitusta. Rakentaminen tälle kiinteistölle edesauttaa ja kehittää sekä kaunistaa aluetta entisen tyhjän tontin sijaan."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee Teiskon kirkon tuntumassa Tapulilahdentien varrella. Tila on rakentamattomana peltomaata. Ympäristössä on vakituista asutusta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja osaksi maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Teiskon-Asuntilan kulttuurimaisema).

Ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistamassa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa tila sijoittuu erillispientaloille varatulle asuntoalueelle, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja (AO-3).

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia, joiden kerrosala saa olla enintään 4 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten rakennustapaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kiinteistön eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan valmisteluvaiheessa olisi kyseinen Lisäpellon tila

837-704-119 pitänyt merkitä omaksi rakennuspaikakseen. Olemassa olevien rakennuspaikkojen ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärä ei täsmää. Kaavassa lukumäärän tulisi olla vastaava kuin kiinteistöjen lukumäärä eli 7. Tila on kuitenkin merkitty osaksi AO-3 -aluetta. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1939, joten se on itsensä emätila.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu kyläalueeksi.

Teiskon kirkonseudun osayleiskaava jää alueella voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 6 km etäisyydellä Terälähdessä (kauppa, koulu) tai noin 7,5 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Teiskon kirkkotien (lähin pysäkki noin 200 m) kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, Teiskon kirkonseudun osayleiskaavamerkinnän ja rakennuspaikalle aiottuun hankkeeseen voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa. Se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakentaminen tulee sopeuttaa maisemalliselta kannalta, se ei kuitenkaan

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

Aiottu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan ja kaavassa AO-3 -korttelialueeksi varatun alueen toteuttamiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 23.11.2021 lausunto
Lausunnon antaja	Pirkanmaan ELY-keskus 25.11.2021 lausunto
Lausunnon antaja	KITIA 01.12.2021 ei huomautettavaa
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ely-keskus