

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 258

Suunnittelutarvehakemus tilalle 837-722-3-8, Kiviojantöyräs 98, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:3711/10.03.01/2024

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

Suunnittelutarvehakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 300 m2 suuruinen asuinrakennus ja kerrosaltaan 200 m2 suuruinen talousrakennus 7752 m2 suuruiselle tilalle Luontola 837-722-3-8 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuslupavaiheessa huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat.

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 300 m2 suuruinen asuinrakennus ja kerrosaltaan 200 m2 suuruinen talousrakennus 7752 m2 suuruiselle tilalle Luontola 837-722-3-8.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan Luontola pinta-ala on 7752 m² ja se on rekisteröity 7.8.2018. Tila koostuu kahdesta eri palstasta. Hakijalla on 9.9.2024 päivätyn valtakirjan mukaan oikeus hakea suunnittelutarvepäätöstä ja rakennuslupaa kyseiselle tilalle.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Hakijan perustelut:

”Suunnittelutarveratkaisun hakeminen ko. tilan pääasialliselle n. 6000 m² kokoiselle palstalle 2-kerroksisen kellarillisen asuinrakennuksen rakentamista varten. Rakennusoikeutta tilalla Kiviojantöyräs 98 on aikaisemmalla suunnittelutarveratkaisulla 10.10.2017 myönnetty 500 m², josta uudisrakennuksiin (asuinrakennus (AR) ja talousrakennus (TR)) käytetään tässäkin suunnittelutarvehakemuksessa yhteensä 500 m². Tilalla ei ole ennestään rakennelmia/rakennuksia. Tilalle suunniteltujen rakennusten etäisyydet tilan rajoista ovat lyhimmillään 5 m. Naapuri (Kiviojantöyräs 88) on vetänyt sähköt Pitkäjärven poikki molempien tilojen (88 ja 98) käyttöön. Tämä sähkökaappi sijaitsee tilojen välissä. Kiinteistön jätevesien pienpuhdistamo sijaitsee asemapiirroksen mukaan 70 m etäisyydellä tilaa kiertävästä ojasta sekä vähintään 40 m etäisyydellä vedenottamosta (porakaivo). Tilalle on rakennettu 6 m leveä soratieyhteys jatkaen Kiviojantöyrästä vuonna 2018. Tämä tieyhteys toimii kulkuyhteytenä tilalle ja tulevalle rakennuspaikalle. Tieyhteyttä on jatkettu myös tilaan kuuluvalla rantapalstalle.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Pitkäjärven rannan tuntumaan yli 200 m päähän rannasta.

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

Rakentamisen ulkopuolelle jäävällä alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jossa tilan osa sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa lukuunottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoitettavaa 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 tila sijoittuu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maaseutualueelle, joka on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja 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.

Emätilatarkasteluun perustuvan mitoituksen mukainen uudisrakentaminen on mahdollista suoralla rakennusluvalla Paarlahden pohjoispuolisilla harvaan asutuilla alueilla. Muut alueet ovat suunnittelutarvealuetta, jolla uudisrakentaminen edellyttää voimassa olevaa suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennuspaikkojen enimmäismitoitus ranta-alueen ulkopuolella perustuu emätilatarkasteluun, jonka poikkileikkausvuosi on 1982. Emätilatarkastelua käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi suunnittelutarveratkaisua harkittaessa.

Vuoden 1982 emätilasta Ala-Hormisto (837-722-3-0; rek. 21.4.1958; 39,1 ha) on kyseisen vuoden jälkeen muodostettu seitsemän eri maarekisteritilaa. Kaikki näistä lohkotuista tiloista sekä emätilaksi jäänyt Ala-Hormiston tila sijoittuvat Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiselle maaseutualueelle. Uusi rakennuspaikka tulee ensisijaisesti sijoittaa kyläalueelle, toissijaisesti palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle ja vasta sen jälkeen maaseutualueelle. Strategisen yleiskaavan mukaisesti hajarakennusoikeutta lasketaan maaseutualueella yksi rakennuspaikka emätilan neljää hehtaaria kohden, kuitenkin enintään kymmenen rakennuspaikkaa. Laskentaan oikeuttavaa mitoituksellista pinta-alaa, josta vähennetty rannan rakennuspaikat ja pinta-ala, on noin 30 ha. Hajarakennusoikeutta on yhteensä 7,5 rakennuspaikkaa, joista kolme on rakennettu ranta-alueen ulkopuolelle. Emätilalla on siten vielä käytettävissä hajarakennusoikeutta.

Alue on myös strategisen yleiskaavan mukaista osa laajaa yhtenäistä metsäaluetta.

Alueella tulee välttää maankäytöstä johtuvaa metsien hävittämistä ja pirstomista niin, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa luonnon monimuotoisuudelle. Alueelle suunniteltavien toimintojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueen suunnittelussa tulee turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta ja kehittämisedellytykset.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistö sijaitsee arseeniriskialueella.

Tilalle, silloiselle määräalalle tilasta 722-3-6, on myönnetty vuonna 2017 (yla 10.10.2017 § 273) vastaavanlainen lupa rakentamiseen. Hanketta ei tuolloin toteutettu.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4,4 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai 6,4 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi noin 4 km etäisyydellä olevan Kaitavedentien kautta Kämmenniemeen sekä Tampereelle.

Tilalle on osoitettu ajoyhteys Kiviojantöyräs-nimisen yksityistien kautta (olemassa oleva liittymä).

Ottaen huomioon voimassa olevat hajarakennusoikeusperiaatteet ja rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 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. Aluetta ei ole tarve asemakaavoittaa.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (19.8.2024):

”Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset. Kiinteistön läheisyydessä sijaitsevat luonnonsuojelualueet (Pitkärannan suo ja Lyylinsuo) Teerinevan alueella. Rakentamisessa on huomioitava, ettei puhdistettujakaan jätevesiä johdeta em. suoalueille.

Kiinteistön sijainti fluoridi- sekä arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon talousvedenhankintaa suunniteltaessa ja vettä käytettäessä.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 8.10.2024 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 11.10.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampere
11.10.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§258

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.