

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 358

Poikkeamishakemus tilalle Päivänkehrä 837-585-2-125, Salinintie 22, asuinrakennuksen ja saunan rakentaminen

TRE:6235/10.03.01/2020

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

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa ns. korvaavana rakentamisena asemapiirroksen mukaan kerrosalaltaan 200 m² suuruinen asuinrakennus ja 25 m² suuruinen sauna 3 370 m² suuruiselle tilalle Päivänkehrä 837-585-2-125 hyväksytään. Poikkeamiset rannan suunnittelutarpeesta ja Kantakaupungin yleiskaavan 2040 sekä rakennusjärjestyksen määräyksistä myönnetään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty kanta jätevesien käsittelystä.

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

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen mukaan ns. korvaavana rakentamisena kerrosalaltaan 200 m² suuruinen asuinrakennus ja 25 m² suuruinen sauna 3 370 m² suuruiselle tilalle Päivänkehrä 837-585-2-125.

POIKKEAMISET

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2040, jonka mukaan tila on osa loma-asuntoaluetta (RA).

Asuinrakennuksen rakentaminen yleiskaavan loma-asuntoalueelle vaatii poikkeamisen voimassa olevasta yleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§).

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asuinrakennuksen rakentaminen vaatii poikkeuksen Kantakaupungin yleiskaavan 2040 määräyksestä, jonka mukaan lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asuntokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m². Asemapiirroksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa korvaavana rakentamisena asuinrakennus saunoineen, yhteensä 225 k-m².

Rakennuspaikan koko vaatii poikkeamista Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan 5 000 m² vähimmäiskokovaatimuksesta. Jos rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa asemakaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m². (Rak.järj 5 §).

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 3 370 m² ja se on rekisteröity 18.3.1993. Hakijat ovat 5.8.1994 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Muutoin kiinteistöön rajautuvat alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Rajanaapuri suosittelee, että saunarakennus tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa leveyssuunnassa mahdollisimman keskelle rakennuspaikkaa.

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

”Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa loma-asunnoille osoitetulla kaava-alueella.

Rakennuspaikalle on myönnetty aiemmin lupa omakotitalolle vakinaiseen asumiseen. Rakennuslupa on myönnetty 25.10.1967.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Hervantajärven Siltastenlahden ranta-alueelle.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu virkistysalueelle sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin lainvoimaisessa yleiskaavassa 2040 Hervantajärven rannat on merkitty näiltä osin loma-asuntoalueeksi. Alue varataan olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asuntokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m². Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

Kantakaupungin yleiskaavassa merkinnällä on osoitettu rantoihin tukeutuvat yksityiset loma-asuntokäyttöön tarkoitetut alueet, joita ei varata virkistysalueiksi. Kyseessä ei ole maakuntakaavan tarkoittamasta rakentamattomasta ranta-alueesta. Yleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty yksityisessä omistuksessa olevien ranta-alueiden maankäyttötilanne ja yleiskaavan ratkaisu pohjautuu siihen, että kiinteistöillä on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennuskantaa eikä ranta-aluetta voi näin ollen pitää rakentamattomana. Yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi on osoitettu ne rantaan tukeutuvat yksityisessä käytössä olevat rakennetut alueet, joita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vakituisen asumisen alueeksi. Yleiskaavan tavoitteen mukaisesti alueilla olemassa olevan rakennuskannan voi säilyttää myös käyttötarkoituksen osalta. Kiinteistöille voidaan myöntää rakennuslupa lomarakentamista varten suoraan yleiskaavan pohjalta.

Tilalle on rakennettuna 208 k-m² suuruinen asuinrakennus, johon on saatu rakennuslupa vuonna 1967. Rakennus on tarkoitus purkaa. Tilalle on tarkoitus rakentaa kerrosalaltaan 200 k-m² suuruinen asuinrakennus ja 25 k-m² suuruinen sauna. Tilan käytetty rakennusoikeus olisi toimenpiteen jälkeen 225 k-m², mikä ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden 55 k-m²:llä.

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys Salinintieltä. Kiinteistö on rakennettu asumiskäyttöön ja se on asuttuna edelleen.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 2,5 km etäisyydellä Hervannan keskustassa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Ruskonkehän (noin 300 m) kautta Hervantaan ja edelleen Tampereen keskusta.

Ottaen huomioon olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun hankkeen ns. korvaavana asuinrakentamisena voidaan todeta, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Korvaava rakentaminen ei aiheuta muutosta tällä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hetkellä kiinteistön kohdalla toteutuneeseen tilanteeseen eikä myöskään poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan laatimishetken tilanteesta. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Uudisrakentaminen on siten hyväksyttävissä.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (maakuntakaavan virkistysaluetta) lausunnot.

Ympäristönsuojelun lausunnossa esitetään, että alueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja alue on varattu loma-asuntoalueeksi. Määräyksen mukaan mm. rakennusten korjaaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. Maakuntakaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka määräyksen mukaan alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Asuinrakennuksen rakennuslupa on myönnetty hakemuksen mukaan 1967.

Ympäristönsuojelulla ei ole tiedossa erityisiä rajoittavia tekijöitä, joiden vuoksi hakemusta ei voisi hyväksyä huomioiden, että olemassa oleva maankäyttö ei tontilla muutu. Tontin läheisyydessä sen pohjoispuolella on luontoarvoja, joihin tämä suunnitelma ei oleellisesti vaikuta. Myöhemmässä rakentamisessa mm. jätevedet on käsiteltävä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan, että hankkeen tarkoituksena on purkaa rakennuspaikalla oleva asuinrakennus ja rakentaa tilalle liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan 200 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja 25 k-m²:n sauna. Kantakaupungin yleiskaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 55 k-m²:lla. Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kantakaupungin yleiskaavassa alue on merkitty loma-asuntoalueeksi, joten jos alueelle halutaan sijoittaa yleiskaavan vastaisesti pysyvää asumista, asiaa ei tule ratkaista yksittäisellä poikkeamisluvalla, vaan asia tulee tutkia laajemman kokonaisuuden kattavan kaavoituksen avulla. Näin pystytään turvaamaan myöskin alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaikilla maanomistajilla tulee olla samanlaisissa olosuhteissa mahdollisuus samanlaiseen rakentamiseen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ely-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 22.12.2020 Asiakooste
- 2 Liite YLA 22.12.2020 Karttaliitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 29.12.2020

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
29.12.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§358

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://asiointi2.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 260 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.