

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 199

Poikkeamishakemus rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista 837-509-4-30 ja 837-509-4-78, Jokivalkamanmäki 26, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos, asuinrakennuksen ja saunan rakentaminen

TRE:1440/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

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: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Suunnittelutarve-/poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa lomarakennuspaikka vakituiseksi asuinpaikaksi ja rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 145 m² suuruinen asuinrakennus ja 30 m² suuruinen sauna rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista Annala 837-509-4-30 ja Annala I 837-509-4-78 (yhteensä 1170 m²) hyväksytään ja poikkeamiset rakennusjärjestyksen määräyksistä myönnetään.

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

Perustelut

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikka vakituiseksi asuinpaikaksi ja rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 145 m² suuruinen asuinrakennus ja 30 m² suuruinen sauna rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista Annala 837-509-4-30 ja Annala I 837-509-4-78 (yhteensä 1170 m²). Tilan vanhat rakennukset (loma-asunto ja talousrakennukset) on tarkoitus purkaa.

POIKKEAMISET

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§).

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella on ratkaistava (MRL 137 §) erillisellä päätöksellä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta vakituiseksi asuinpaikaksi vaatii erillisen poikkeamispäätöksen (MRL 171§).

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan kokonaispinta-ala on 1170 m². Kiinteistö Annala 837-509-4-30 (940 m²) on rekisteröity 23.8.1954 ja Annala I 837-509-4-78 (230 m²) 22.11.1961. Hakijat ovat 7.7.2021 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistöjen omistajia.

Rakennuspaikan koko vaatii poikkeamista rakennusjärjestyksen 5 §:n mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 5000 m². Jos rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa asemakaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m².

Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan käyttötarkoituksen muutoksia koskevan yleismääräyksen mukaan alunperin asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla, jotka on lohkottu ennen kaavan saatua lainvoiman, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi. Vesihuollon toiminta-alueella ja sen läheisyydessä rakennuspaikka tulee pääsääntöisesti liittää keskitettyyn vesihuoltoverkostoon. Kiinteistö on tarkoitus liittää Nurmin vesihuolto-osuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Asuinrakennus on autokatoksen osalta esitetty rakennettavaksi lähimmillään noin 4 metrin päähän itärajasta, asuinrakennuksen tukimuuri noin 3 metrin päähän länsirajasta. Naapurit ovat antaneet suostumuksensa rajaetäisyyspoikkeamisiin.

Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 neliömetriä, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi. Etäisyyden rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä. Asemapiirroksessa asuinrakennuksen etäisyydeksi on esitetty lähimmillään noin 26,7 metriä rantaviivasta. Saunan kooksi on esitetty 30 m² ja etäisyydeksi rantaviivasta noin 10 metriä.

Hakija on esittänyt perusteluja kyseisiin poikkeamisiin, rakentamista ei ole esitetty tulvavesirajan alapuolelle.

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakijat ovat kuulleet kiinteistön rajanaapureita. Rajanaapureilla oli huomautettavaa alkuperäisiin suunnitelmiin rakennusten rajaetäisyyksistä. Suunnitelmia muutettiin ja sen jälkeen naapureilla tai muilla osallisilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Idän puoleisella rajanaapurilla on yleistä huomautettavaa alueen maankäytöstä ja haluaa asian myös rakennusvalvonnan tietoon:

”Olemme pettyneitä siitä, että kaupunki taustakeskustelujen kautta ohjaa alueen käyttöä kohti tiivistä omakotirakentamista ja kannustamalla poikkeuslupahakemuksiin nykyisiä alueen rakennusmääräyksiä kohtaan. Näillä linjauksilla kaupunki aktiivisesti heikentää alueen luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuutta, sekä pysyvästi muuttaa sen luonnetta perinteisenä loma-asuntoalueena. Näillä rakennushankkeilla on huomattava vaikutus viihtyvyyteen, sen eläimistöön ja Sorilanjoen rantamaisemaan. Edellä mainittuja puolia kohtaan kaupunki nyt osoittaa tällä toiminnalla piittaamattomuutta ja samalla tekee tyhjäksi lupamenettelyn naapurikuulemisten todellisen merkityksen.”

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

” - Yleiskaavassa alue on osoitettu asuinpientaloille. Käyttötarkoituksen muutos on linjassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Yhdenvertaisuuteen perustuen, Sorilan joen rannalla on myönnetty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia

- 175 m² kerrosalaa on 15% rakennuspaikan pinta-alasta.

- Rakennukset liitetään Nurmi-Sorilan Vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

- Rakennuspaikka on kapea rinne, jossa rakennukset pitää sijoittaa jonomaisesti tontille. Huomioiden riittävä autosäilytys, lumien läjitys sekä rakennuksen etäisyys tien keskilinjasta, sijoittuu asuinrakennuksen eteläsivun ulkoseinän kulma 29,6 m ja parvekkeen ulkokulma 26,6 m päähän rantaviivasta.

- Jotta rantasauna on selkeästi erillinen rakennus asuinrakennuksesta, sekä jotta vältetään suurilta tukimuureilta rakennusten välillä, on saunarakennus sijoitettu vähimmillään 10 m päähän rantaviivasta. Sorilan joen rantojen nappulamaiseen rantasaunarivistöön sopii myös selkeästi erillinen rantasauna, sekä sijoittelun lähemmäksi kuin 15 m rantaviivasta.

- Asuinrakennuksen autokatoksen etäisyys idän puolen naapuriin on vähemmän kuin 5 m, jotta pitkän itäjulkisivun saa visuaalisesti kakaistua ja toisaalta tontille ajon mahdollisimman loivasti, läheltä tontin koilliskulmaa. 4m etäisyys naapurin rajasta on myös normaali etäisyys rajasta asemakaavoitetuilla alueilla, joka ei haittaa naapurin rakentamista palo-osastointien tai asuinhuoneiden pääikkunoiden sijoittelun suhteen.”

Yleiskaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennuspaikka sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Sorilan kyläkeskuksesta lounaaseen Sorilanjoen rantavyöhykkeellä. Alueelle on muodostunut vajaan 30 lomarakennuspaikan tiivis lomayhteisö. Joillekin kiinteistöille on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta vakituiseen asumiseen.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty ehdolliseksi taajamatoimintojen alueeksi sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

Kaupunginvaltuuston 17.8.2015 hyväksymässä Nurmi-Sorilan osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-9). Ranta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila on osoitettu asumisen alueeksi ja asemakaavoitettavaksi alueeksi. Yksityiset ranta-alueet asemakaavoitetaan osana laajempaa kokonaisuutta, asemakaavaa ei laadita yksittäisille kiinteistöille.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 900 m etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai 2,9 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Aitoniementien (1 km) kautta sekä Kämmenniemeen että Tampereen keskustaan.

Tilalla sijaitsee vanha lomarakennus ja talousrakennuksia, jotka kaikki on tarkoitus purkaa. Uuden asuinrakennuksen (145 m²) ja saunan (30 m²) rakentamisen jälkeen tilan käytetty kerrosala olisi 175 m², joka on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Jokivalkamanmäeltä.

Ottaen huomioon olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun Nurmi-Sorilan osayleiskaavan mukaisen uudisrakentamisen voidaan todeta, että aiottu hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Se on myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta vakituiseksi asuinpaikaksi on myönnettävissä sekä poikkeamiset rakennusjärjestyksen määräyksistä on hyväksyttävissä.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikka sijaitsee Nurmin vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Rakennus liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. AP-alueelle myöhemmin laadittavan asemakaavan myötä muodostuvat korttelit kytketään Tampereen Veden toiminta-alueeseen, mistä saattaa aiheutua kiinteistöille kustannuksia.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun, kiinteistötoimen (naapuri) ja asemakaavoituksen (mahdollinen haitta tulevalle kaavoitukselle) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (28.3.2023): "Ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole huomautettavaa."

Kiinteistötoimi (20.4.2023): "Ei huomautettavaa."

Asemakaavoitus (6.4.2023): "Ei asemakaavallista huomautettavaa."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 21.6.2023 Näkymäluonnos

2 Liite YLA 21.6.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 27.6.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.06.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§199

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 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.