

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 335

Poikkeamishakemus tontille Onnelankuja 4, Kaarila, käyttötarkoituksesta poikkeaminen

TRE:6171/10.03.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, 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

Myönnetään kiinteistölle 837-601-3-1 lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta terassin ja laiturin rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kaarilan kaupunginosassa, osoitteessa Onnelankuja 4, sillä ehdolla,

että kiinteistölle, vähintään sen itä- ja länsirajoille, istutetaan puita, jotka ovat lajiltaan sellaisia, jotka kasvavat korkeiksi,

että suunnitelmassa esitetty kunta korvataan helppohoitoisemmalla ja rantaolosuhteisiin soveltuvammalla kukkaniityllä tai vastaavalla,

että rantakiinteistöä ei aidata rakenteellisella aidalla tai leikatulla pensas-/kuusiaidalla, ja

että rantakiinteistön maanpinnan korkeusasema palautetaan entiselleen niin, että piha-alue sopeutuu luontevasti naapurin ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

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

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 2 momentin säädöksestä, jonka mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Rantaan, asemakaavan mukaiselle puistoalueelle rakennetaan 3x3 m kokoinen terassi sekä sortunut laituri korvataan uudella, 3x10 m suuruisella laiturilla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Poikkeamista haetaan ranta-alueelle osoitetuille toimenpiteille. Ranta-alueella korjataan rantaa reunustanut luonnonkivimuuri. Rakennetaan uusi laiturin vanhan romahtaneen tilalle. Laituriin liittyen rakennetaan pieni 3x3 m avoterassi laiturin lähtöpäähän. Istutetaan kasvillisuusaidat rajoille ja lisätään kasvillisuutta.

Kiinteistö on asemakaavan mukaisesti koko alaltaan luonnon tilassa säilytettävää puistoaluetta. Laituriin liittyvä pieni 3x3 terassialue palvelee laiturin käyttöä oleellisesti.

Ranta-Kaarilan ranta-alue on jatkeena niihin liittyville asuinrakennuksille /asuinkiinteistöille. Rannat on yleisesti ottaen maisemoitu ja osin myös rakennuksia on sijoitettu rannan läheisyyteen. Terassiin rakentaminen ei merkittävästi poikkea alueen yleisilmeestä. Pohjoispuolen kiinteistö viherrakennetaan voimakkaasti järven suuntaan, ja näin ollen myös yleisilme kapealla puistoalueella on hoidettu ja alueelle sopiva viherpihamainen.

Asemakaavan käyttötarkoituksesta halutaan poiketa toiminnallisista ja alueen yleisilmeeseen liittyvistä syistä. Kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee rakennuspaikka, jolta on kulku puistoalueen läpi laiturille. Kulkua ja laiturin käyttöä tukee pieni terassialue puistoalueella. Terassin rakentaminen on linjassa naapurustossa tehdylle puistoalueen rakentamiselle. Puistoalue ei ole ollut kiinteistöllä tai naapurikiinteistöissä luonnontilaista, vaan sinne on tehty siihen liittyvien rakennuspaikkojen toimintaa tukevaa rakentamista, katoksia, portaita, terasseja, rantakiveyksiä. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti puistokaistaleelle halutaan rakentaa yläpuolisen rakennuspaikan käyttöä tukevaa piharakentamista suunnitelmassa osoitetulla tavalla. Rannan eri kiinteistöjen puistoalueen viheryhteys ei katkea.

Asemapiirroksen on osoitettu istutettavia puita siten, että liito-oravien kulkuyhteys säilyy."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Muistutuksessaan naapuri vaatii, että rannan korkeusasemat ja rannan muodot tulee palauttaa ennalleen. Poikkeamisluvassa rantaan aiemmin paikalla olleen romahtaneen laiturin tilalle rakennettavaksi esitettyyn uuteen laiturin ja siihen liittyvään pieneen terassialueeseen naapurilla ei ole huomauttamista.

Muistutus on hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävän muistutuksen verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutus näkyy yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Asemakaavoituksen vastine:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontin 1163-11 rakennuksen purkamisen yhteydessä on muokattu myös rantakiinteistön aluetta sieltä löytyneiden mm. vanhojen säiliöiden ja putkien poistamiseksi. Samoin pihaa muokattiin, kun poistettiin isoa kantoa.

Hakija on esittänyt suunnitelmassaan, että rantaan rajautuva kiinteistö maisemoidaan ja sille istutetaan mm. pensaita ja maanpeitekasvillisuutta, mikä on linjassa naapurikiinteistöjen ranta-alueiden käsittelyn kanssa. Esitetty 3x3 m terassi sijoittuu maa-alueelle ja sitä voidaan pitää kooltaan varsin maltillisena.

Rakennusjärjestyksen mukaan piha-alueen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin siten, että piha-alue sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Päätökselle annetaan ehto, jonka mukaan rantakiinteistön korkeusasema palautetaan entiselleen niin, että piha-alue sopeutuu luontevasti naapurin ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

POIKKEAMINEN

Kiinteistö 3-1 on asemakaavassa osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi puistoksi. Siitä poiketen kiinteistölle rakennetaan terassi ja laitur.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 § mukaisesti

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Kiinteistö rajautuu pohjoisessa hakijan omistamaan pientalotonttiin, idässä yksityisessä omistuksessa olevaan puistoon, etelässä vesialueeseen sekä lännessä kaupungin omistamaan puistoon. Rantakiinteistöllä on aiemmin ollut mm. laitur, kiveystä ja terassi. Ilmakuvien perusteella naapuruston luonnontilassa säilytettävän puiston alueet on istutettu ja niistä huolehditaan kuten muustakin tontista. Samoin rannalla on vastaavalla tavalla myös terasseja ja laitureita.

Kantakaupungin yleiskaavassa rantavyöhykkeelle on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys, jonka mukaan *'Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.'*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kiinteistöön liittyvän pohjoispuolella olevan tontin rakennustöiden yhteydessä kiinteistön maanpintaa on muokattu alueelta löytyneiden säiliöiden ja putkien ym. poistamiseksi. Suunnitelman mukaan rannassa ollut ja luhistunut laiturin korvataan uudella laiturilla. Rantaan, laiturin luoteispuolelle sijoitetaan 3x3 m suuruinen avoterassi. Samalla myös vesirajassa sijaitseva rantakivimuuri ennallistetaan. Kiinteistön alueelle on esitetty istutettavaksi kunttaa, marjakuusiaitaa, pensaita ja puita.

Liito-oravaselvityksen mukaan rannalla on itä-länsi -suuntainen kulkureitti kahden todetun liito-oravan elinympäristön välillä. Kiinteistön kohdalla rannassa ei ole puita. Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan ranta-alueen ekologisen yhteyden tulee toimia myös liito-oravan kulkuyhteytenä. Kiinteistölle, vähintään sen itä- ja länsirajoille, tulee istuttaa puita, jotka ovat lajiltaan sellaisia, jotka kasvavat korkeiksi. Ympäristönsuojelun lausunnossa todettiin myös, että rantavyöhykkeelle tulisi luoda enemmän luonnonympäristön kaltainen miljö. Suunnitelmassa esitetty kuntta on kyllä luonnonmukaiseen rakentamiseen soveltuvaa, mutta kuntta ei ole luontaista kasvillisuutta Pyhäjärven rantavyöhykkeellä, eikä siten sen menestymisestä ole varmuutta. Ympäristönsuojelu ehdottaa paikkaan helppohoitoisempaa ja rantaolosuhteisiin soveltuvampaa kukkaniittyä. Marjakuusaidoista lausunnossa todetaan, että ne hoidetaan yleensä kapeina muotoon leikattuina, eivätkä ne sellaisina sovellu luonnonmukaiselle alueelle.

Kiinteistöllä tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita ja suojeltavia rakennetun ympäristön kohteita.

Terassin ja laiturin rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnon arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli päätöksessä annettuja ehtoja noudatetaan. Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa pientalotonttiin, idässä ja lännessä puistoon sekä etelässä vesialueeseen. Lähialueelle on aiemmin haettu yksi poikkeamislupa, joka on vielä vireillä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaava: Kiinteistön pääkäyttötarkoitus on luonnontilaisena säilytettävä puisto.

Asemapiirustus: Terassi ja laituri sijoittuvat kiinteistön kaakkoiskulmaan rannalle.

Naapurin muistutus. Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakija tiedot. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta:

”Kiinteistö on asemakaavan mukaisesti koko alaltaan luonnon tilassa säilytettävää puistoaluetta. Rantakiinteistölle ollaan rakentamassa 3x3 m terassi ja 3x10 m suuruinen laituri sekä korjaamassa rantakivimuuri. Pohjoispuolen kiinteistö viherrakennetaan voimakkaasti järven suuntaan, ja näin ollen myös yleisilme kapealla puistoalueella halutaan hoidetuksi ja viherpihamaiseksi. Asemakaavan käyttötarkoituksesta halutaan poiketa toiminnallisista ja alueen yleisilmeeseen liittyvistä syistä. Perusteluna kerrotaan, että puistoalue ei ole ollut kiinteistöllä tai naapurikiinteistöissä luonnontilaista, vaan sinne on tehty siihen liittyvien rakennuspaikkojen toimintaa tukevaa rakentamista, katoksia, portaita, terasseja, rantakiveyksiä. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti puistokaistaleelle halutaan rakentaa yläpuolisen rakennuspaikan käyttöä tukevaa piharakentamista suunnitelmassa osoitetulla tavalla.

Ympäristönsuojelu ei puolla luvan myöntämistä esitetyn suunnitelman mukaisena vaan rantavyöhykkeelle tulisi luoda enemmän luonnonympäristön kaltainen miljö. Mitä tulee yhdenvertaisuusperiaatteeseen naapurikiinteistöjen kanssa, niin ympäristönsuojelu on pyrkinyt yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen kanssa vaikuttamaan rantavyöhykkeen kiinteistöjen puistoalueiden muuttamiseen kaavamääräysten mukaiseen luonnontilaisuuteen.

Kantakaupungin yleiskaavassa on rantavyöhykkeellä ’Ohjeellinen ekologinen yhteys’, jonka mukaan ’Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.’

Luonnontilassa säilytettävälle puistoalueelle soveltuvia rakennepiirteitä ja tavoitteita ovat mm.:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- monikerroksinen ja monilajinen kasvillisuus. Lajisto koostuu kotimaisista luonnonvaraisesti esiintyvistä puu- ja pensaslajeista, sekä kotimaisista luonnonvaraisesti esiintyvistä metsä- ja/tai niittykasvilajeista. Erityisesti tulisi suosia Pyhäjärven luonnontilaisemmilla ranta-alueilla luonnostaan esiintyvää kasvillisuutta.
- mahdolliset pienimuotoiset kulkureitit ovat polkumaisia ja valaisemattomia
- vapaa kulkeminen puistoalueella on mahdollista niin ihmisille kuin eläimillekin
- luonnonkivien käyttäminen

Soveltumatonta PL-alueelle on esimerkiksi:

- keinotekoiset pengerrykset
- säännöllisesti leikattavat nurmikot
- puutarhoihin jalostettujen vierasperäisten kasvilajien istuttaminen (sis. puut, pensaat ja perennat) ja esim. puutarhakatteella päällystetyt istutusalueet
- leveät rakennetut kulkureitit
- kivetykset ja terassit
- yöaikainen valaistus
- yksityisten pihojen ja niiden aitojen/pensasaitaistutusten jatkuminen luonnontilassa säilytettävälle alueelle
- PL-alueen rajojen aitaaminen siten, että eliölajiston kulku estyy.

Asemapiirroksessa tontin rajoille istutettavien puiden lajia tai kokoa ei ole määritelty. Ranta-alueen ekologinen yhteys tulee toimia myös liito-oravan kulkuyhteytenä, jolloin istutettavien puiden tulee olla lajiltaan sellaisia, jotka kasvavat korkeiksi. Soveltuvia korkeiksi kasvavia puulajeja luonnontilaiselle ranta-alueelle ovat mm. koivut, lepät, haavat ja erityisesti Pyhäjärven rannoilla kasvavat kynäjalavat. Korkeaksi kasvavat puut tulee liito-oravan hyppy-yhteyden mahdollistamiseksi istuttaa vähintään kiinteistön molemmille sivurajoille.

On syytä huomioida, että asemapiirroksessa esitetty kunta on kyllä luonnonmukaiseen rakentamiseen soveltuvaa, mutta kunta ei ole luontaista kasvillisuutta Pyhäjärven rantavyöhykkeellä, eikä siten sen menestymisestä ole varmuutta. Ehdotamme paikkaan helppohoitoisempaa ja rantaolosuhteisiin soveltuvampaa kukkaniittyä. Marjakuusiaidat hoidetaan yleensä kapeina muotoon leikattuina, eikä sellaisena sovellu luonnonmukaiselle alueelle.

Mikäli rantaan annetaan rakentaa rakenteita, niin on pysyttävä maa-alueella. Tulee huomioida, että ilman vesilain mukaista lupaa ei saa vesialuetta täyttää (esim. ns. maalaituri). Mikäli rantaa halutaan ruopata esim. laiturin rakentamisen yhteydessä, on siitä tehtävä ilmoitus Pirkanmaan ELY-keskukselle.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja, Katri Laihosalo, Anni Nousiainen, Sanna Markkanen

Liitteet

- 1 Liite YLA 16.11.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 16.11.2021 Asemapiirros
- 3 Liite YLA 16.11.2021 Lausunto Ympäristönsuojelu
- 4 Liite YLA 16.11.2021 Asemaakaava

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 19.11.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
19.11.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§335

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.