

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 194

Poikkeamishakemus tilalle 837-704-3-6, Mauniemi 24, talousrakennuksen rakentaminen

TRE:2713/10.03.01/2024

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

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 45 m2 suuruinen talousrakennus 7250 m2 suuruisella tilalla Sopeoja 837-704-3-6 hyväksytään. Rakennuksen kokonaisala on 81 m2, josta katosta 36 m2. Poikkeaminen osayleiskaavan mukaisesta rakennuskohtaisesta määräyksestä (rakennusoikeuksien yhdistäminen) myönnetään.

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 45 m2 suuruinen talousrakennus 7250 m2 suuruisella tilalla Sopeoja 837-704-3-6. Rakennuksen kokonaisala on 81 m2, josta katosta 36 m2.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistama Teiskon kirkonseudun osayleiskaava, jonka mukaan tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan tila sijoittuu kyläalueelle.

Suunnitelmassa esitetty rakennusoikeuksien yhdistäminen edellyttää poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta (MRL 171§).

Rakennuspaikalla on jo olemassa 100 kem2 suuruinen asuinrakennus ja 17 kem2 suuruinen sauna. Suunnitelmassa esitetään, että rakennuspaikan jäljellä olevaa rakennusoikeutta käytetään uuden talousrakennuksen (45 kem2) ja katoksen (36 m2) rakentamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Samalla paikalta puretaan vanha 60 kem² suuruinen talousrakennus. Näin ollen tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 162 kem². Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Hankkeen myötä kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem²) ei ylity.

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.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 7250 m² ja se on rekisteröity 11.4.1980. Hakija on 23.3.2022 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

"Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaan rakennusoikeuden yhdistäminen on mahdollista poikkeamisluvalla.

Rakennettuna kiinteistöllä on asuinrakennus 100 krsm² (tarkistusmitattu 18.3.2024), sauna 17 krsm², talousrakennus 60 krsm² = yht 177 krsm².

Vanha talousrakennus 60 krsm² puretaan, ja rakennetaan uusi talousrakennus 45 krsm², jolloin käytetty rakennusoikeus on 162 krsm². Uusi rakennusoikeus jää alle sallitun 170 krsm² kokonaisrakennusoikeudellisen kerrosalan.

Rakentaminen vaikuttaa maisemaan positiivisesti, kun vanha huonokuntoinen talousrakennus korvataan uudella tyylikkäämmällä rakennuksella. Uusi talousrakennus on kokonaisuutensa puolesta 10 m² vanhaa talousrakennusta pienempi, koska vanhaan talousrakennukseen on ajan saatossa rakennettu lisäosioita, ja se on todellisuudessa rekisteritietoja suurempi yht noin 90 krsm²."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Kirkkojärven itärannalla Teiskossa. Alueella on useita loma- ja asuinrakennuspaikkoja.

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

Ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistamassa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alueelle saa yhtä rakennuspaikkaa kohti rakentaa enintään 80 m²:n loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m², 40 m²:n vierasmajan sekä käymälän. Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu kyläalueelle, joka kaavassa tutkitun mukaisesti on maaseutua tiiviimmän rakentamisen alue. Alueelle sijoittuu asutusta ja siihen liittyviä palveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta.

Merkinnällä on osoitettu kyläalueet, jotka sijoittuvat asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle. Näitä ovat Palonkylän itä- ja länsiosat, Hirviniemi, Aitoniemi, Kolunkylä, Värmälä, Vattula, Pohtola, Viitapohja, Teiskon kirkonseutu, Terälahti, Velaatta, Vehokylä, Kaanaa ja Kapee.

Kohde on myös kaavan mukaista maatalouden ydinaluetta sekä osa kehitettävää matkailukokonaisuutta.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Mauniemen yksityistieltä.

Kiinteistön jätevesijärjestelmä on uusittu vuonna 2022.

Rakennuspaikalla on jo olemassa 100 kem² suuruinen asuinrakennus ja 17 kem² suuruinen sauna. Suunnitelmassa esitetään, että rakennuspaikan jäljellä oleva rakennusoikeus käytetään uuden talousrakennuksen (45 kem²) ja katoksen (36 m²) rakentamiseen. Samalla paikalta puretaan vanha 60 kem² suuruinen talousrakennus. Näin ollen tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 162 kem². Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Hankkeen myötä kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem²) ei ylity.

Ottaen huomioon hakijan antamat perustelut hakemuksensa tueksi ja hankkeen laajuus voidaan todeta, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se 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.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (4.6.2024):

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

”Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 13.8.2024 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 16.8.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
16.08.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§194

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.