

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 25

Poikkeamishakemus tilalle 837-589-2-71, Niihamankatu 17, lomarakennuksen ja saunan rakentaminen

TRE:5532/10.03.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Hastio Pia

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 92 m2 suuruinen lomarakennus ja kerrosalaltaan 43 m2 suuruinen sauna 6486 m2 suuruiselle tilalle Leppäsaari 837-589-2-71 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun ja asemakaavoituksen lausunnoissa esitetyt seikat. Erityisesti tulee huomioida rajoite puiden kaatamiselle ja rakennusten purkamiselle ennen lepakko- ja liito-oravaselvityksen laatimista sekä ELY-keskuksen määrittämä alin rakentamiskorkeus. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä myönnetään.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamispäätöstä vastaavaa lupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Asia on tullut vireille 30.5.2024 eli ennen 1.1.2025, joten asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia ja muita 31.12.2024 voimassa olleita säännöksiä.

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 92 m2 suuruinen lomarakennus ja kerrosalaltaan 43 m2 suuruinen sauna 6486 m2 suuruiselle tilalle Leppäsaari 837-589-2-71. Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha noin 40 m2 suuruinen lomarakennus ja 28 m2 suuruinen talousrakennus.

POIKKEAMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 §).

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2040, jonka mukaan Alasjärven rannan puoleinen osa, jonne rakentamista haetaan, on loma-asuntoaluetta (RA). Yleiskaavan RA- ja R-alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakentamisen ohjaamiseen.

Poikkeamista (MRL 171 §) haetaan 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. Mikäli kerrosalat rakennetaan yhteen samaan kokonaisuuteen, etäisyyden rantaviivasta tulee olla suurempi kuin 30 metriä huomioiden rakennuspaikan maaston muodot ja peitteisyys. Lomarakennuksen etäisyys rantaan on esitetty lähimmillään noin 9,5 metriä ja saunan vajaa 13 metriä. Rakennuspaikan muoto (kapea niemi) tuo haastetta rakennuksen sijoittamiseen.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on 6486 m² ja se on rekisteröity 13.9.2023. Hakija on 5.1.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Kaupunki omistaa maata rakennuspaikan itäpuolelta. Kiinteistötoimella kaupungin maaomaisuuden haltijana ei ole huomauttamista hankkeesta.

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

"Alueella ei ole asemakaavaa. Rakentaminen tapahtuu asemakaava-alueen ulkopuolella Alasjärven ranta-alueella.

Yleiskaava-alue: Alue varataan olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asutokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m². Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikan muoto (kapea niemi) tuo haastetta rakennuksen sijoittamiseen. Rakennusjärjestyksen mukainen 30 m:n etäisyys keskiveden mukaisesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rantaviivasta ei täyty. Rakentamisen vaikutukset ovat vähäisiä ja muutosten osalta positiivisia. Käyttöön tulee parannuksia, maisema ei muutu ja nykyaikainen talotekniikka on luontoystävällistä."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijaitsee Alasjärven itärannalla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu ehdolliselle taajamatoimintojen alueelle, tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6).

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin lainvoimaisessa yleiskaavassa 2040 Alasjärven itäpuolen olemassa olevat rakennuspaikat on merkitty loma-asuntoalueiksi. Alue varataan olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asutokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m². Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Yleiskaavan R- ja RA-alueet ovat rakennettuja, yksityisten käytössä olevia lomarakennuspaikkoja.

Rakennuspaikalle on rakennettuna kerrosalaltaan 40 m² suuruinen lomarakennus ja 28 m² suuruinen talousrakennus, jotka aiotaan purkaa. Rakennuspaikalla sijaitsee myös kerrosalaltaan noin 26 m² suuruinen varasto, 9 m² suuruinen aitta ja pieni katos, jotka aiotaan säilyttää. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala uudisrakentamistoimenpiteen (lomarakennus 92 k-m² ja sauna 43 k-m²) jälkeen tulisi olemaan 170 m², mikä ei ylitä kaavan sallimaa rakennusoikeutta.

Ottaen huomioon voimassa olevan yleiskaavan käyttötarkoituksen alueella sekä alun perin lomakäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan voidaan katsoa, että korvaava rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun, asemakaavoituksen ja kiinteistötoimen (naapuri) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (26.11.2024):

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

”Alue on luontoselvityksissä luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (Alasjärven itäpuolen luontoselvitys, 2023).

Luontoselvityksessä alueen on todettu olevan arvokasta II-luokan lepakkoaluetta. Selvityksessä on saatu viitteitä siitä, että alueen rakennuksiin voi sijoittua lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ennen rakennusten purkamista on asianmukaisella lepakkoselvityksellä varmistettava, etteivät purettavat rakennukset toimi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Suomessa yleisenä tavattavat lepakot ovat EU:n luontodirektiivin liitteessä IVa mainittuja tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja, joiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain mukaisesti hävittää eikä heikentää. Alueen rakennuksissa, puiden koloissa ja kaarnan raoissa saattaa olla lisääntymis- ja levähdyspaikkojen lisäksi väliaikaisia päivälepopaikkoja, jotka on suositeltavaa säästää. Myös kohteen valaistuksessa on suositeltavaa ottaa lepakot huomioon välttämällä ylimääräisen häiriövalon synnyttämistä.

Töiden vaikutusalueella kasvaa ilmakuviin perusteella suuria puita. Lähes koko tontin on kaupungin selvityksissä todettu olevan liito-oravalle soveltuvaa, hyvin soveltuvaa ja osittain todettuakin elinympäristöä. Kiinteistön pohjoisosista ja itärajan lähetyiltä on tehty aikaisempina vuosina liito-oravahavainnot. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteessä IVa tiukkaa suojelua edellyttävä eliölaji, jonka lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain nojalla hävittää eikä heikentää. Töiden vaikutusalueella on syytä teettää liito-oravaselvitys ennen töihin ryhtymistä. Alueen puustoiset osat on suositeltavaa säilyttää latvuspeitteisinä, jotta ne olisivat liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä jatkossakin. Mahdolliset puiden kaadot tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan ulkopuolella.

Kohde sijaitsee aivan Alasjärven rannalla, joka on luokiteltu herkäksi vesistöksi. Alasjärven muilla rannoilla on todettu olevan myös EU:n luontodirektiivin IV lajeihin kuuluvan, tiukasti suojellun viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita ei saa hävittää tai heikentää. Alasjärven vedenlaatua ei tule etenäkään näistä syistä johtuen heikentää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusaikaisten hulevesien hallintaan.

Rakentamisessa on suositeltavaa huomioida lintuturvallisen suunnittelun periaatteet.”

Asemakaavoitus (28.11.2024):

”Rakentamisessa on huomioitava ELY-keskuksen lausunnon mukainen Alasjärven rannan alin mahdollinen rakentamisen korkeustaso 104,2 m. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että olevaa puustoa pysytään säästämään mahdollisimman paljon. Alueelta on todettu lepakoita ja liito-oravia, ympäristönsuojelun lausunto huomioitava. Aluetta tullaan asemakaavoittamaan 2028-2029.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 4.2.2025 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 7.2.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
07.02.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§25

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 310 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.