

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 7

Poikkeamishakemus tilalle Koivuniemi 837-708-1-4, Riihipohjantie 2, lomarakennuksen ja rantasaunan rakentaminen

TRE:7758/10.03.01/2022

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 asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 145 m² suuruinen lomarakennus ja 25 m² suuruinen saunarakennus noin 0,5 ha suuruiselle määrälalle tilasta Koivuniemi 837-708-1-4 hyväksytään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat jätevesihuollon toteuttamisesta sekä kaavan määräys rantapuuston säilytettävyydestä.

Poikkeamiset ranta-asemakaavan määräyksistä ja rannan suunnittelutarpeesta 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 145 m² suuruinen lomarakennus ja 25 m² suuruinen saunarakennus noin 0,5 ha suuruiselle määrälalle tilasta Koivuniemi 837-708-1-4.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.9.2008 hyväksymä Koivuniemen ranta-asemakaava, jonka mukaan määrääla on loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §). Asemakaavasta poikkeamisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen aiheuta 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.

Poiketaan Koivuniemen ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, kerrosalaltaan enintään 150 m² ja saunarakennuksen, kerrosalaltaan enintään 20 m².

Lomarakennuksen kerrosalaksi on esitetty 145 m², saunarakennuksen 25 m².

Ranta-asemakaavan mukaiseen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen ei haeta poikkeusta.

Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisista rantaetäisyysvaatimuksista, jossa lomarakennukselle varattu alue on 35-40 m päässä ja sauna 10 m päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Suunnitelmassa lomarakennus on esitetty 30 m päähän rannasta ja sauna 6 m päähän rannasta.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 5,135 ha se on rekisteröity 17.6.1898. Rakennuspaikaksi esitetty määräala on Koivuniemen ranta-asemakaavan korttelin 2 rakennuspaikan 1 mukainen. Hakijat on 20.12.2021 päivätyn kauppakirjan mukaan määräalan haltijoita.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

"Lomarakennus halutaan siirtää selkeästi rinteeseen, jotta kellarin käyttö ja yhteys rakennusten välillä helpottuu jyrkässä rinteessä. Rantasauna halutaan rakentaa tasaisemmalle alueelle rinteän alaosassa rakennusteknisten ratkaisujen helpottamiseksi."

Yleiskaavoitus:

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue sijoittuu maaseutualueelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa määräala sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle sekä on osa kehitettävää matkailukokonaisuutta.

Kaupunginvaltuuston 24.9.2008 hyväksymässä Koivuniemen ranta-asemakaavassa määräala on loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen maisemaan sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Lomarakennuksen rakennusoikeus on 150 kerrosneliötä, saunan 20 kerrosneliötä. Alueella oleva rantapuusto on säilytettävä.

Lomarakennuksen rakennusoikeudesta (150 m²) siirretään 5 m² saunalle, joten haettavat kerrosalat ovat 145 m² lomarakennukselle ja 25 m² saunalle.

Poiketaan rantaetäisyysvaatimuksista ja sijoitetaan rakennukset hieman lähemmäksi rantaa. Näin ne soveltuvat paremmin maisemaan, joten rantaetäisyyspoikkeamiset on puollettavissa.

Ympäristönsuojelun lausunnon antamisen jälkeen hakija täydensi hakemuksensa asemapiirrosta, jossa vesihuollon osalta todetaan, että rakennetaan porakaivo ja jätevesien käsittelyjärjestelmä: wc-vedet ohjataan umpisäiliöön ja harmaat vedet biopuhdistamoon.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että rakennusoikeuksien yhdistäminen ja muut poikkeamiset Koivuniemen ranta-asemakaavan määräyksistä eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiset eivät 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 lausuu:

”Hakemuksesta ei käy ilmi jätevesien käsittelyjärjestelmistä muuta tietoa kuin, että saunarakennukseen tulee bio-käymälä. Jätevesien käsittelyn tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaiset vaatimukset. On mm. syytä huomioida, että puhdistettujen vesikäymälävesien purkupaikan tulee sijaita yli 100 m rannasta tai ne on johdettava umpisäiliöön.

Kiinteistön sijainti arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon vedenhankintaa suunniteltaessa.

Saunarakennuksen rakentamispaidan sijoittumiseen haetaan muutosta. Rantakaavaan merkitty sekä vanha rakentamispaidka että uusi, nyt haettava rakennuspaidka, on esitetty sijoitettavaksi istutettavalle alueen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osalle (s) ja alueella oleva rantapuusto on säilytettävä. Rakentaminen on tehtävä siten, että alueelle jää mahdollisimman paljon rantapuustoa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 17.1.2023 Asiakooste

2 Liite YLA 17.1.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 20.1.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
20.01.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§7

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.