

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 131

Poikkeamishakemus tilalle Niilonpelto 837-589-2-63, Niihamankatu 13, lomarakennuksen rakentaminen

TRE:1160/10.03.01/2023

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 125 m2 suuruinen lomarakennus noin 4300 m2 suuruiselle palstalle tilasta Niilonpelto 837-589-2-63 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuslupan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty rajoite puiden kaatamiselle.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä 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 125 m2 suuruinen lomarakennus noin 4300 m2 suuruiselle palstalle tilasta Niilonpelto 837-589-2-63. Kiinteistö muodostuu kahdesta palstasta, kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 8,4 ha. Tilalta puretaan toimenpiteen yhteydessä vanha noin 125 m2 suuruinen lomarakennus.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2040, jonka mukaan tilan 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 etäisyydet rantaan on esitetty koillisrannalla lähimmillään noin 10 metriä ja lounaisrannalla noin 18 metriä. Rakennuspaikan muoto (kapea niemi) tuo haastetta rakennuksen sijoittamiseen.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on yhteensä noin 8,4 ha (sijaitsee kahdessa eri palstassa, joista toinen Alasjärven rannalla ja toinen Toritunjärven rannalla). Tila on rekisteröity 24.3.2004. Hakija on 5.11.2014 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.):

”Rakennusjärjestyksen mukainen 30 m:n etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta ei täyty.

Rakennuspaikka on niemi, missä em. rakennusjärjestyksen mukainen 30 m:n etäisyys määräys ei täyty missään järkevässä rakennuspaikassa.

Uudisrakennuksen paikkaa siirretään vanhan rakennuksen paikasta n. 6 m kauemmaksi niemen kärjestä. Uudisrakentaminen toteutetaan mittakaavallisesti ja ulkoväriyksiltään hyvin samanlaisena, kun vanha purettava lomarakennus on.

Rakentamista perustellaan kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaisena tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisena, missä rakennuksen paikkaa siirretään niin etäälle rantaviivasta, kun se rakennuspaikan olosuhteet huomioiden on mahdollista.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijaitsee Alasjärven itärannalla. Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu ehdolliselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

taajamatoimintojen alueelle, tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6).

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin lainvoimaisessa yleiskaavassa 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 125 m² suuruinen lomarakennus, joka aiotaan purkaa. Rakennuspaikalla sijaitsee myös kerrosalaltaan 32 m² suuruinen talousrakennus, joka säilytetään. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala toimenpiteen jälkeen tulisi olemaan 157 m², kaavan mukaan sallittu 170 m².

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 ja kiinteistötoimen (naapuri) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (7.3.2023):

"Kiinteistö sijaitsee selvityksen Niihaman erityisratsastuskeskus, kaava 8265 mukaan liito-oravalle soveltuvalla elinympäristöllä. Kiinteistön lähellä on tehty myös liito-oravasta havaintoja (karttapalvelu Oskari).

Kiinteistön alueelta tulee tehdä liito-oravaselvitys ja erityisesti sillä osalla, josta puita ollaan poistamassa. Kevät on liito-oravaselvityksen kannalta paras aika, jolloin selvityksen voi tehdä maaliskoukokuun aikana. Selvitys tulee toimittaa ympäristönsuojelulle heti sen valmistuttua.

Asemapiirrosta ja rakentamisen sijaintia muutettiin lausunnon antamisen jälkeen (rakennus kiinni nykyiseen rakennukseen), jolloin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ympäristönsuojelu totesi 13.3.2023: "Jos puita ei kaadeta rakentamisen tieltä, niin liito-oravaa ei tarvitse selvittää."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 3.5.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 8.5.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
08.05.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§131

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.