

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2020-04392
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Messukylä, 837-585-0002-0125 PÄIVÄNKEHRÄ 3370 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Puretaan rakennuspaikalla oleva vanha omakotitalo kellareineen ja rakennetaan 1/2l krs kivitalo. Kellarikerrokseen sijoitettaisiin tiloja tekniikan ja varastoinnin tarpeisiin. Rantaan rakennetaan rantasauna. Rakennuspaikalta on muut rakennukset tuhoutuneet aiemmin.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 200m ²
Poikkeaminen	Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa loma-asunnoille osoitetulla kaava-alueella. Rakennuspaikalle on myönnetty aiemmin lupa omakotitalolle vakinaiseen asumiseen. Rakennuslupa on myönnetty 25.10.1967.
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Muutoin kiinteistöön rajautuvat alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Rajanaapuri suosittelee, että saunarakennus tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa leveys suunnassa mahdollisimman keskelle rakennuspaikkaa.
Päätöksen perustelut	<p>POIKKEAMISET</p> <p>Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2040, jonka mukaan tila on osa loma-asuntoaluetta (RA).</p> <p>Asuinrakennuksen rakentaminen yleiskaavan loma-asuntoalueelle vaatii poikkeamisen voimassa olevasta yleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§). 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.</p> <p>Asuinrakennuksen rakentaminen vaatii poikkeuksen Kantakaupungin yleiskaavan 2040 määräyksestä, jonka mukaan lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asuntokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m2. Asemapiirroksen mukaan kiinteistölle on tarkoitettu rakentaa korvaavana rakentamisena asuinrakennus saunoineen, yhteensä 225 k-m2.</p> <p>Rakennuspaikan koko vaatii poikkeamista Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan 5 000 m² vähimmäiskokovaatimuksesta. Jos rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa asemakaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m². (Rak.järj 5 §). Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 3 370 m² ja</p>

se on rekisteröity 18.3.1993. Hakijat ovat 5.8.1994 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

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

"Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa loma-asunnoille osoitetulla kaava-alueella.

Rakennuspaikalle on myönnetty aiemmin lupa omakotitalolle vakinaiseen asumiseen. Rakennuslupa on myönnetty 25.10.1967."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Hervantajärven Siltastenlahden ranta-alueelle.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu virkistysalueelle sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin lainvoimaisessa yleiskaavassa 2040 Hervantajärven rannat on merkitty näiltä osin loma-asuntoalueeksi. 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. Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Kantakaupungin yleiskaavassa merkinnällä on osoitettu rantoihin tukeutuvat yksityiset loma-asutokäyttöön tarkoitetut alueet, joita ei varata virkistysalueiksi. Kyseessä ei ole maakuntakaavan tarkoittamasta rakentamattomasta ranta-alueesta. Yleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty yksityisessä olevien ranta-alueiden maankäyttötilanne ja yleiskaavan ratkaisu pohjautuu siihen, että kiinteistöillä on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennuskantaa eikä ranta-alueita voi näin ollen pitää rakentamattomana. Yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi on osoitettu ne rantaan tukeutuvat yksityisessä käytössä olevat rakennetut alueet, joita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vakituisen asumisen alueeksi. Yleiskaavan tavoitteen mukaisesti alueilla olemassa olevan rakennuskannan voi säilyttää myös käyttötarkoituksen osalta. Kiinteistöille voidaan myöntää rakennuslupa lomarakentamista varten suoraan yleiskaavan pohjalta.

Tilalle on rakennettuna 208 k-m² suuruinen asuinrakennus, johon on saatu rakennuslupa vuonna 1967. Rakennus on tarkoitus purkaa. Tilalle on tarkoitus rakentaa kerrosalaltaan 200 k-m² suuruinen asuinrakennus ja 25 k-m² suuruinen sauna. Tilan käytetty rakennusoikeus olisi toimenpiteen jälkeen 225 k-m², mikä ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden 55 k-m²:llä.

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys Salinintieltä. Kiinteistö on rakennettu asumiskäyttöön ja se on asuttuna edelleen.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 2,5 km etäisyydellä Hervannan keskustassa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Ruskonkehän (noin 300 m) kautta Hervantaan ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun hankkeen ns. korvaavana asuinrakentamisena voidaan todeta, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Korvaava rakentaminen ei aiheuta muutosta tällä hetkellä kiinteistön kohdalla toteutuneeseen tilanteeseen eikä myöskään poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan laatimishetken tilanteesta. Hanke 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. Uudisrakentaminen on siten hyväksyttävissä.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 17.11.2020 lausunto
Lausunnon antaja	Pirkanmaan ELY-keskus 15.12.2020 lausunto
Lausunnon antaja	Kiinteistötoimi 19.11.2020 ei huomautettavaa
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ely-keskus