

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 24

Poikkeamishakemus tilalle Kokkokallio 837-712-3-184, Veistämöntie 304, lomarakennuksen rakentaminen

TRE:6264/10.03.01/2023

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 kerrosalaltaan 120 m2 suuruinen lomarakennus sekä 25 m2 suuruinen talousrakennus 6260 m2 suuruiselle tilalle Kokkokallio 837-712-3-184 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvassa otetaan huomioon ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat.

Poikkeamiset Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan määräyksistä (rakennusoikeuksien yhdistäminen ja ylittäminen) myönnetään sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Kokouskäsitely

Elina Karppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 120 m2 suuruinen lomarakennus sekä 25 m2 suuruinen talousrakennus 6260 m2 suuruiselle tilalle Kokkokallio 837-712-3-184.

POIKKEAMINEN

Poikkeamista haetaan ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamasta Aitolahti-Teisko rantayleiskaavasta, jonka mukaan tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Näiden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta (MRL 171 §). Suunnitelmassa vapaa-ajanasunnon (80 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen vierasmajan jäljellä oleva kerrosala (40 kem²). Rakennuspaikalle rakennetaan kerrosaltaan 25 m² suuruinen talousrakennus. Tilalle on jo rakennettuna erillinen sauna (30 kem²). Paikalta puretaan 80 m² suuruinen lomarakennus, 22 m² suuruinen sauna, 13 m² suuruinen aitta sekä kevyitä rakennelmia. Kokonaisrakennusoikeus ylittyy 5 m²:llä (175 m²). Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä positiivisella muutoksella rantamaisemaan.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan Kokkokallio pinta-ala on 6260 m² ja se on rekisteröity 28.10.1982. Hakija on 6.2.2003 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakijat on kuullut rajanaapureita, hakija omistaa haetun tilan lisäksi myös viereisen tilan 837-712-3-244. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

"Suunniteltuun vapaa-ajan asuntoon yhdistetään vapaa-ajan asunnon ja vierasmajan rakennusoikeudet (80 m²+40 m²=120 m²). Lisäksi rakennetaan uusi varasto/huussi -rakennus (25 m²). Rakennuspaikalla on entuudestaan olemassa oleva saunarakennus, joka on kerrosalaltaan 30 m². Tällöin tontin kokonaisrakennusoikeus 170 m² ylitetään 5 m² (noin 3% kokonaisrakennusoikeudesta).

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa määrätään:

"Rantayleiskaavan mukaisen loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön." Lisäksi: "Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden yhdistämismahdollisuudella pyritään vastaamaan nykyaikaisiin loma-asumisen tarpeisiin ja esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen lisääntymiseen." Rakentaminen sijoittuu Näsijärven selän suuntaisesta rantaviivasta noin 47 metrin etäisyydelle, jolloin vaikutukset rantamaisemaan jäävät vähäisemmäksi. Rakennuspaikalta voidaan rakennusoikeuksien yhdistämisen vuoksi uudisrakentamisen yhteydessä purkaa rakennuksia, jolloin tontin rakennusmäärä vähenee. Yksi purettavista rakennuksista on noin 26 metrin päässä rannasta sijaitseva aitta, joka sijaitsee uudisrakentamista selvästi lähempänä rantaviivaa. Rakennusoikeuksien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yhdistäminen rakentamisesta aiheutuu vähäisiä vaikutuksia rantamaisemaan.

Tontin kokonaisrakennusoikeuden ylitys on vähäinen eikä sillä ole negatiivista vaikutusta ympäristöön tai rantamaisemaan. Vähäinen ylitys johtuu siitä, että tontilla oleva saunarakennus ylittää sille sallitun rakennusoikeuden 5 m². Saunarakennuksen rakennusoikeus on 25 m² ja tontilla oleva sauna on 30 m² suuruinen. Nyt rakennettava talousrakennus ei ylitä kaavassa talousrakennukselle sallittua rakennusoikeutta (25 m²)."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Pimeänlahden rannalla noin 6,8 km etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta luoteeseen.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Näiden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja alueella tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle.

Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden yhdistämismahdollisuudella pyritään vastaamaan nykyaikaisiin loma-asumisen tarpeisiin ja esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen lisääntymiseen.

Tilalle on jo rakennettuna erillinen sauna (30 kem²). Paikalta puretaan 80 m² suuruinen lomarakennus, 22 m² suuruinen sauna, 13 m² suuruinen aitta sekä kevyitä rakennelmia. Suunnitelmassa vapaa-ajan-asunnon (80 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen vierasmajan jäljellä oleva kerrosala (40 kem²). Rakennuspaikalle rakennetaan kerrosalaltaan 25 m² suuruinen talousrakennus. Kokonaisrakennusoikeus ylittyy 5 m²: llä (175 m²).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tilalle on olemassa oleva ajoyhteys Veistämöntieltä.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukainen periaate rakennusoikeuksien yhdistämisestä samaan kokonaisuuteen voidaan todeta, että esitetty rakentaminen 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 sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (4.1.2024):

”Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset (mm. purkupaikan etäisyysvaatimukset vesistöön, kiinteistön rajaan, talousvesikaivoon, lämpökaivoon). Kiinteistö sijaitsee fluoridiriskialueella, joka on syytä huomioida talousveden hankinnassa ja käytössä.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 30.1.2024 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 2.2.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
02.02.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§24

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.