

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 277

Poikkeamishakemus tilalle Janhosenranta 837-709-1-198, Rimminlahdentie, lomarakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:5795/10.03.01/2021

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 26 m² suuruinen talousrakennus noin 0,6 ha suuruiselle tilalle Janhosenranta 837-709-1-198 hyväksytään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt seikat jätevesihuollon toteuttamisesta.

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 26 m² suuruinen talousrakennus noin 0,6 ha suuruiselle tilalle Janhosenranta 837-709-1-198.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 1.3.1999 vahvistama Honkaniemen ranta-asemakaava, jonka mukaan tila on osa loma-asuntojen korttelialuetta (RA-9).

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 Honkaniemen ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen, yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 105 m². Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi, saa sen kerrosala olla enintään 25 m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 25 m² sekä vierasmajan, kerrosalaltaan enintään 40 m². Lomarakennuksen kerrosalaksi on esitetty 145 m² (varsinainen lomarakenus 115 m² ja sauna 30 m²) ja talousrakennuksen 26 m².

Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta 1 m² (171 m²).

Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennukset saavat olla enintään puolitoistakerroksisia, harjakattoisia ja julkisivumateriaaliltaan puuta. Hakemuksessa rakennukset on esitetty pulpettikattoisiksi.

Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennusten etäisyys naapurin hallitsemasta maasta tai yksityisen tien alueesta tulee olla vähintään 8 m. Talousrakennus on esitetty lähimmillään 6,5 metrin etäisyydelle Rimminlahdentiestä.

Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Talousrakennuksen peittoalaksi on esitetty 77 m², josta rakennuksen osuus on 26 m² ja katoksen osuus on 51 m².

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 0,634 ha se on rekisteröity 21.2.2015. Lohkottu kiinteistö on Honkaniemen ranta-asemakaavan korttelin 3 rakennuspaikan 2 mukainen. Hakijat on 8.2.2021 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

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

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

"- Vapaa-ajan asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen rakennusoikeudet on yhdistetty samaan rakennukseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vapaa-ajan asunto koostuu kahdesta katoksella yhdistetystä osasta: vapaa-ajan asunnosta ja saunaosasta. Saunaosan kerrosala on 30 m². Rakennuspaikka sijaitsee rantakaavaan merkityllä loma-asunnon rakennuspaikalla. Kaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudeksi: "Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen kerrosalaltaan enintään 105 m². Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi saa sen kerrosala olla enintään 25 m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 25 m² sekä vierasmajan enintään 40 m². Kunkin rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 6000 m²." Nyt suunniteltu vapaa-ajan asunto on yhdistelmä vapaa-ajan asunnon, saunarakennuksen sekä vierasmajan rakennusoikeuksista. Rakennusoikeus on jaettu siten, että vapaa-ajan asunto-osa on kerrosalaltaan 115 m² ja saunaosa on 30 m² suuruinen.

Teisko-Aitolahden yleiskaavan alueella on saanut yhdistää rakennusoikeuksia yhtenäiseen massaan. Nyt suunniteltu rakennusoikeuksien yhdistämisen johdosta saunaosa on 30 m², kaavassa on määrätty sen olevan 25 m². Saunaosa on kuitenkin sijainniltaan selvästi yli 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta, jolloin sen ei katsota heikentävän kaavan toteutumista. Rantaan ei ole tulossa rakennuksia, jolloin kaikki tontille rakennettava rakennusmassa sijoittuu yli 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja se on myös järvimaiseman kannalta edullinen ratkaisu.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen ei myöskään heikennä naapurien asemaa eikä vaikuta heidän asemaansa heikentävästi. Vapaa-ajan asunnosta rantaan päin maasto laskee jyrkähkösti, jonka jälkeen ranta-alue on melko tasaista ja pehmeän oloista. Saunarakennuksen sijoittelu erilleen rantaan ei ole maaperän ja puuston säilyttämisen kannalta hyvä ratkaisu.

Pohjois-Tampereella on yleiskaava-alueella laajalti hyväksytty vierasmajan ja vapaa-ajan asunnon rakennusoikeuksien yhdistäminen samaan rakennusmassaan. Hanke sijoittuu alueellisesti samalle seudulle, mutta on ranta-asemakaava-alueella, jolloin yhdistämiselle tulee hakea poikkeuslupa. Hanke ei alueen muusta rakennuskannasta tule eroamaan merkittävästi, eikä se vaikuta tällöin myöskään esimerkiksi järvimaisemaan erityisesti muuhun rakennuskantaan nähden. Rakennusoikeuksien yhdistäminen samaan vapaa-ajan asuntoon vähentää luontoon tehtävää muokkausta ja tontti säilyy tällöin puustoisempana ja luonnomukaisempana kuin, että kaikki rakennukset sijoiteltaisiin tontille erilleen. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

- Rantakaavan mukaan "rakennukset saavat olla enintään puolitoistakerroksisia, harjakattoisia...". Suunniteltujen rakennuksien kattomuoto on pulpettikatto. Kattomuoto mahdollistaa suuren ikkunapinnan rakentamisen järven suuntaan, ilman että harjakattoiseen rakennukseen verrattuna rakennuksesta tulisi esimerkiksi julkisivukorkeudeltaan hallitsevan korkuinen. Rakennuksen tyyli myötäilee nykysuuntausta vapaa-ajan rakentamisessa sekä on järveltä korkeutensa ja massansa puolesta hyvin maastoon häviävä. Pulpettikattoisessa rakennuksessa saadaan pidettyä kattokulma hyvin loivana, ilman että rakennuksesta tulee hyvin erikoisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

näköinen. Tämä pitää myös rakennuksen julkisivukorkeuden hyvin maltillisena. Kattomuodon eroamisella kaavasta ei heikennetä kaavan toteutumista tai vaikuteta negatiivisesti ympäristöön.

- Talousrakennus sijaitsee Rimminlahdentien keskilinjasta noin 6,5 metrin etäisyydellä. Talousrakennus upotetaan rinteeseen. Rimminlahdentie sijaitsee talousrakennuksen kattolinjasta noin 1,5 metriä korkeammalla, jolloin talousrakennus ei tule vaikeuttamaan tienkäyttöä tai aiheuttamaan sille turvallisuushaittaa. Lähelle tien keskilinjaa tuleva osa talousrakennuksesta on rakennuksen kulma, muu osa rakennuksesta kääntyy tiestä pois päin.

- Talousrakennus on peittoalaltaan 77 m². Käsitönseni mukaan alueella ohjataan rakentamaan talousrakennukset peittoalaltaan enintään 40 m² suuruisena. Nyt suunniteltu talousrakennus on peittoalaltaan 77 m² suuruinen. Rakennuksen kerrosala 250mm seinärakenteella on 25 m², loppuosa rakennuksesta on katosta (>30% seinäpinnasta avoin). Peittoalaltaan 77 m² suuruisen rakennuksen rakentamista perustellaan sen sijoittumisella kolmelta sivultaan rinteeseen sisään. Vaikutukset ympäristölle jäävät hyvin vähäiseksi, rakennus ei juurikaan näy kuin tontin suuntaan. Rannasta katsoen rakennus jää lähes kokonaisuudessaan vapaa-ajan asunnon taakse. Vaikutukset ympäristöön ovat hyvin vähäiset."

Yleiskaavoitus:

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Honkaniemen ranta-asemakaava jää alueella voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Ympäristöministeriön 1.3.1999 vahvistamassa Honkaniemen ranta-asemakaavassa tila on osa loma-asuntojen korttelialuetta (RA-9). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen, yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 105 m². Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi, saa sen kerrosala olla enintään 25 m². Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 25 m² sekä vierasmajan, kerrosalaltaan enintään 40 m². Kunkin rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 6000 m².

Lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen rakennusoikeudet yhdistetään samaan rakennukseen, lomarakennus koostuu kahdesta katoksella yhdistetystä osasta: lomarakennuksesta, jonka kerrosala on 115 m² ja saunaosastosta, jonka kerrosala on 30 m². Talousrakennus, jonka kerrosala on 26 m² rakennetaan erilliseksi.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että rakennusoikeuksien yhdistäminen tai muut poikkeamiset Honkaniemen ranta-asemakaavan määräyksistä eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiset eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusoikeuksien yhdistäminen Aitolahti-Teisko rantayleiskaavaan verrattavalla tavalla on puollettavissa.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu lausuu: Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräykset (KV 18.2.2019) tulee huomioida rakentamisessa. Määräyksissä on todettu mm., että vesikäymälävedet on johdettava käsiteltäviksi rantavyöhykkeen (100 m rannasta) ulkopuolelle tai käsiteltävä niin, että käsittelyt jätevedet johdetaan rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Lisäksi on annettu vähimmäisetäisyydet jätevesien purkupaikasta suhteessa kaivoon (30-50 m) ja lämpökaivoon (20-30 m) ja vesistöön (ns. harmaat jätevedet) 10-40 m. Hakemuksesta ei käy ilmi jätevesijärjestelmän laatua, eikä vesien purkupaikkaa.

Hakija on lausunnon jälkeen tarkentanut hakemustaan:

”Jätevesien käsittelyssä otetaan huomioon Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräykset (KV 18.2.2019). Alustavasti on suunniteltu tontille rakennettavan harmaille jätevesille harmaavesisuodatin sekä tämän lisäksi mustille jätevesille umpisäiliö. Harmaiden jätevesien purkupaikka ja imeytys sijoitetaan niille annettujen etäisyysvaatimusten mukaan.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan Ely-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 28.9.2021 Asiakooste
- 2 Liite YLA 28.9.2021 Karttaliitteet
- 3 Liite YLA 28.9.2021 Luonnoskuvat rakennuksista

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 1.10.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
01.10.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§277

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.