

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 97

Suunnittelutarvehakemus tilalle Kalliorinne 837-505-4-53, Maurinkylänkatu 16, asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentaminen

TRE:1009/10.03.01/2021

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

Suunnittelutarvehakemus koskien lupaa rakentaa ns. korvaavana rakentamisena asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan yhteensä 250 m2 suuruinen asuinrakennus talousrakennuksineen 2 220 m2 suuruiselle tilalle Kalliorinne 837-505-4-53 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakentamisessa huomioidaan ympäristönsuojelun ja asemakaavan lausunnoissa esitetyt seikat.

Poikkeamiset rakennusjärjestyksen määräyksistä 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 yhteensä 250 m2 suuruinen asuinrakennus talousrakennuksineen 2 220 m2 suuruiselle tilalle Kalliorinne 837-505-4-53. Rakennuspaikalta puretaan pois vanha asuinrakennus ja talousrakennus.

POIKKEAMISET

Tila sijaitsee MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jolla on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueelle myönnettävän rakennusluvan erityisenä edellytyksenä on MRL 137 §:n mukaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Edellytyksenä on myös, että se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 5 § 1 momentin mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 5 000 neliometriä. Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan pinta-alan määrittelyssä tulee edellyttää erityistä harkintaa. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 neliometriä.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on 2 220 m² ja se on rekisteröity 22.10.1958. Hakijat ovat 9.7.2018 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 7 § 1 momentin mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Talousrakennus on esitetty rakennettavaksi 2 metrin etäisyydelle kiinteistön pohjoisrajasta ja katualueesta. Kiinteistötoimi on antanut maanomistajana suostumuksensa rakentaa lähelle katualuetta. Kesähuone ja pihasauna on esitetty rakennettavaksi 2 metrin etäisyydelle kiinteistön itäraajasta. Naapuritilan maanomistaja on antanut suostumuksensa tähän.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut kiinteistön rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön pohjoispuolella (Maurinkylänkatu). Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Länsipuolen rajanaapuri toivoo, että rajalle tehtäisiin oja vesien ohjausta varten.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi:

”Nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennettaisiin uudet. Yksikerroksinen asuinrakennus, autotalli ja pihasauna. Kiinteistöllä on tällä hetkellä vanha maalattiaperusteinen autotalli kokonaisala 19 m² ja 1955 rakennettu asuinrakennus kokonaisala 139 m². Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1955, jonka jälkeen niihin on tehty laajennuksia 70-luvulla. Vanhan asuinrakennuksen korvaksi uusi hirsirunkoinen asuinrakennus. Vanhan autotallin korvaksi uusi puurunkoinen autotalli. Autotallin verhoilu hirsipaneeli.

Autotalli on sijoitettu asemakuvassa 2 m etäisyydelle rajasta samalla tavalla kuin Maurinkylänkadun alkupäässä olevilla asemakaavoitetuilla kiinteistöillä olevat rakennukset. Katoksen, kesähuoneen ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kantovedellisen saunan sijoittaminen 2 m päähän rajasta: naapurikiinteistön 837-505-4-32 kanssa käyty keskustelu ja sijoitus sopi hänelle. Sijoitusta haetaan 2 m päähän rajasta, koska rasiitteena oleva tie vie ison osan tontin toisesta reunasta.

Isot korkeuserot vaikuttavat kiinteistön käytön suunnittelemiseen. Maan pinta nousee osalla kohtaa tonttia kiinteistön 837-505-4-32 suuntaan, jonka jälkeen tippuu jyrkästi. Maa on kivistä moreenia. 2 m päässä olevat rakennukset eivät vaikeuta naapuritontin käyttöä tulevaisuudessa.

Rakentamisen vaikutuksen merkittävyys vähäinen. Vanha asuinrakennus on jo kunnallistekniikassa ja sähköissä. Kiinteistölle rakennetaan vain uudet rakennukset ja muokataan kiinteistöä paremmin asutusta palvelevaksi.”

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Maurinkylänkadun varteen Olkahisen kaupunginosaan. Tampereen keskusta on matkaa noin 12 km.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6).

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 tila sijoittuu asumisen alueelle. Alueella on myös ohjeellinen ekologinen yhteystarve, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Alueella on vireillä kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuonna 2021. Vaihekaavassa on mukana ohjeellinen ekologinen yhteystarve –merkintä, muutoin voimaan jää kantakaupungin yleiskaava 2040.

Maurinkylänkatu on asemakaavoitettu ja sen varrella on voimassa asemakaava lukuun ottamatta kuutta yksityisessä maanomistuksessa olevaa rakennuspaikkaa. Näiden lisäksi Maurinkylänkadun päätteenä on ampumarata, jota ei ole asemakaavoitettu.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 500 m etäisyydellä Olkahisissa (koulu), noin 800 m etäisyydellä (päiväkoti), 1,6 km etäisyydellä Tasanteella (kauppa) tai 4,6 km etäisyydellä Linnainmaalla (kauppa, koulu, päiväkoti). Paikallisbussi liikennöi Aitolahdentien kautta Tampereelle (lähin bussipysäkki 500 m etäisyydellä).

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan yhteensä 158 m² suuruiset asuinrakennus ja talousrakennus, jotka on tarkoitus purkaa. Paikalle rakennetaan kokonaiskerrosaltaan 250 m² suuruinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tilalle on olemassa oleva tieyhteys Maurinkylänkadun kautta.

Ottaen huomioon hankkeen ns. korvaavana rakentamisena olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uudisrakentaminen tulee sovittaa maisemalliselta ja pinnanmuotojen kannalta ympäröivään maastoon. Se ei vaikeuta ympäristönsuojelun mukaisten ehtojen noudattamisen kautta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun, kiinteistötoimen (naapurin kuuleminen) ja asemakaavoituksen lausunnot.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kiinteistöllä on vanha liito-oravahavainto ja kiinteistön lähiympäristössä on tuoreita liito-oravahavaintoja sekä liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Mikäli rakennushanke edellyttää puiden poistamista, tulee ennen puiden poistamista ja rakennusluvan myöntämistä selvittää, ettei kiinteistölle sijoitu liito-oravan suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaille (1096/1996, 49 § 1 mom) kielletty. Selvityksen laatijan tulee olla tehtävään pätevätyt. Mikäli lisääntymis- ja levähdyspaikkoja havaitaan, tulee jatkotoimenpiteistä neuvotella Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Kiinteistön lähiympäristössä on havaittu vieraslajiasetukseen (709/2019) kirjattua lupiinilajia. Rakennustöiden yhteydessä kiinteistönomistajan on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei laji leviä ympäristöön kiinteistöltä esimerkiksi työkoneiden ja maamassojen mukana (Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 1709/2015, 4 §).

Kiinteistön eteläpuolisella kiinteistöllä 837-723-17-1 sijaitsee mahdollinen metsäluonnon erityisen tärkeä elinympäristö (puro). Suunnittelutarveratkaisua koskevan kiinteistön maanpinta viettää etelään kohti kyseistä puroa. Tämä tulee ottaa huomioon etenkin rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyssä, ettei kiintoainepitoisia vesiä pääse johtumaan puroon.

Mikäli talousrakennuksessa tehdään sellaisia toimenpiteitä, joista saattaa syntyä öljyä tai muita kemikaaleja sisältäviä jätevesiä, tulee vedet johtaa öljynerotuskaivon kautta jätevesijärjestelmään.

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Asemakaavoitus toteaa, että tontin suunnitteluun ja pinnantasaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Piha ja sen korkotasot on sopeutettava olemassa olevaan maastoon ja sen korkeusvaihteluun ilman suuria täyttöjä.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakija, Pirkanmaan ely-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 23.3.2021 Asiakooste
2 Liite YLA 23.3.2021 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 26.3.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
26.03.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§97

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.