

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 99

Poikkeamishakemus Lahdesjärvi, Kalamajankatu 20, pientalon rakentaminen

TRE:1624/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Frida Piuva, puh. 040 154 8964, 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

Myönnetään tontille 837–330–6279–6 lupa saada poiketa rakennuslupa-alueesta pientalon, sisäänkäyntikatoksen ja lasitetun terassin rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lahdesjärven kaupunginosassa, osoitteessa Kalamajankatu 20.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 3.2.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa

Rakennetaan 190 k-m² kaksikerroksinen pientalo sisäänkäyntikatoksella ja lasitetulla terassilla sekä 30 k-m² talousrakennus.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan puurakenteinen, puuverhottu, kaksikerroksinen asuinrakennus ja tähän kytketty yksikerroksinen autosuojarakennus. Asuinrakennus yhdistetään yksikerroksisella lasitetulla terassilla viereisen tontin samanaikaisesti rakennettavaan vastaavanlaiseen asuinrakennukseen.

Lupapisteeseen ei ole vielä päivittynyt hakemukselle uusi kiinteistötunnus.

Yksikerroksinen lasitettu terassi ylittää kaavan mukaisen rakennusalueen rajan kiinteistön rajalle missä viereisellä kiinteistöllä vastaavasti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

samanlainen rakennusalueen ylitys, niin että terassi yhdistää samanaikaisesti rakennettavat rakennukset. Perustelu: Rakennukset muodostavat toiminnallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden. Ylitykselle on naapurin suostumus. Molempien tonttien omistajana ja kohteiden rakennuttajana toimii Cloudberry Capital Oy. Rakennettavat talot jäävät valmistumisen jälkeen Cloudberry Capital Oy:n käyttöön ja muodostavat yhden kokonaisuuden. Poikkeaman mukaisesti rakennusmassoja yhdistää lasitettu terassi, joka on molempien puoliskojen käytettävissä. Palomuuuri sijoittuu tontti 6:n puoleisen talon julkisivuun ja uloskäynnit tullaan varustamaan palo-ovin ja -ikkunoin.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakentamislupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Tontti 837-330-6279-6 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennusala on osoitettu 4 metrin päähän tontin rajoista. Siitä poiketen tontille rakennetaan pientalo ja lasitettu terassi sekä katos, jotka ylittävät rakennusalan lounaispuolella kytkeytyen naapuritontin pientalon vastaavaan katokseen ja terassiin.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n mukaisesti

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee uudella pientaloalueella, eikä tontilla ole rakennuksia. Tontti rajautuu koillisessa lähivirkistysalueeseen, lounaassa pientalotonttiin, kaakossa Särkijärveen ja luoteessa katualueeseen.

Pientalon rakentaminen rakennusalan ylittävällä katoksella ja lasitetulla terassilla ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla on luontokohteita, mutta rakennusalan ylitys tapahtuu toisen pientalotontin suuntaan, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaisesta pientalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen asemakaavayksikkö toteaa, että toteutettuna poikkeaminen rakennusalaista ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4. momentin 2) kohdan mukaan yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa lähivirkistysalueeseen, lounaassa pientalotonttiin, kaakossa Särkijärveen sekä luoteessa Kalamajankatuun. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Kalamajankatu 20. Kohteen eteläsuunnalla on neljä aikaisempaa lupahakemusta, joista yhdelle on annettu myönteinen ja kahdelle kielteiset päätökset. Yhden näistä käsittely on vielä kesken. Myönteinen päätös annettiin vuonna 2009, kielteiset vuosina 1993 ja 1994. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeus on 190 k-m² ja talousrakennukselle erikseen 30 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikkoja tulee osoittaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joista toinen osoitettu yksikerroksiselle talousrakennukselle.

Poikkeamishakemus: Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Suunnitelmat: Rakennetaan omakotitalo, joka yhdistyy toiseen vastaavan omakotitaloon katoksella ja lasitetulla terassilla. Rakennuksen julkisivut ovat tummaa laudoitusta ja harjakatto on mustaa peltiä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteet

- 1 Liite Yla 1.4.2025 Kartat
- 2 Liite Yla 1.4.2025 Suunnitelmat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 4.4.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
04.04.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§99

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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 tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi /ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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
- 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 310 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.