

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 5

Asemakaavamuutoshakemuksen hylkääminen, Ollinpolku 5, Lintulampi

TRE:5626/10.02.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Hanna Montonen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen, aluevastaava, asemakaavoituksen läntinen alue, puh. 040 801 2724, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavamuutoshakemus hylätään.

Kokouskäsitely

Ossi Aho teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavamuutoksen pohjaksi hyväksytään 0,3 tehokkuusluku hakijan tontille. Tukee kaupungin tiivistysrakentamista." Matti Höyssä kannatti Ahon ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Esittelijän päätösehdotus = JAA, Ahon muutosehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 10 - 3.

Perustelut

Kiinteistön 837-268-2538-7, Ollinpolku 5, omistaja on tehnyt 28.9.2020 kaavamuutoshakemuksen (TRE:5626/10.02.01/2020) asemakaavan muuttamista varten sekä oikaisuvaatimuksen asemakaavoituksen kaavaharkintakokouksen 16.9.2020 tonttia koskevasta kielteisestä kirjauksesta. Hakijan suunnitelmia ja vaatimusta saada tontti liitettyä viereiseen vireillä olevaan asemakaavamuutokseen 8732 käsiteltiin uudelleen hakijan pyynnöstä asemakaavoituksen kaavaharkintakokouksessa 28.10.2020, tällöin asemakaavoituksen kanta suunnitelmien soveltuvuuteen asemakaavoituksen pohjaksi ei muuttunut. Hakija on päivittänyt kaavamuutoshakemuksensa 8.12.2020. Hakijan 8.12.2020 ja 21.12.2020 toimittamia uusia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tontinkäyttösuunnitelmaversiota ei ole käsitelty asemakaavoituksessa, koska niiden periaate ei ratkaisevasti poikkea edellisistä.

Kiinteistöllä 837-268-2538-7 on voimassa asemakaava 1376 vuodelta 1959. Tontin koko on 1563 m² ja rakennusoikeutta on 212 k-m². Tontilla on puolitoistakerroksinen omakotitalo vuodelta 1978. Hakijan tavoitteena on asemakaavaratkaisu, joka mahdollistaisi nykyisen pientalon purkamisen ja rakennusoikeuden lisäämisen puurakenteista asuinrakentamista varten tavoitetehtokkuudella $e = 0,7$. Hakijan toimittamien suunnitelmien tonttitehtokkuus on välillä $e = 0,55 - 0,7$ ja kerrosluvut välillä II-IV. Hakemusta on perusteltu sillä, että hakemuksen jättäjän naapuritonteilla 2538-3 ja 2538-4 vireillä olevaa asemakaavamuutosta 8732 varten laadituissa viitesuunnitelmissa tonttitehtokkuus kaava-alueen kahdesta tontista muodostuvalle uudelle tontille on $e = 0,7$. Ollinpolku 5 tontin omistaja vetoaa oikeudenmukaisuuteen ja yhdenvertaisuuteen oman tonttinsa kaavaharkinnan ja tonttitehtokkuuden perusteena suhteessa vireillä olevan kaavan 8732 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohessa 17.1.-7.2.2019 nähtävillä olleeseen viitesuunnitelma-aineistoon sekä vaatii, että hänen tonttinsa on liitettävä mukaan asemakaavaan 8732. Hakija perustelee esittämiensä suunnitelmien poikkeavan korkeudeltaan ympäristön rakennuskannasta vireillä olevan asemakaavamuutoksen 8732 viitesuunnitelmia vähemmän ja soveltuvan alueelle maasto ja sijainti huomioiden vähintään yhtä hyvin kuin em. suunnitelmat.

Asemakaavamuutos 8732 on tullut vireille 17.1.2019 ja vireilletulosta on tiedotettu asianmukaisesti lähialueen maanomistajia ja -haltijoita. Asemakaavoitus on laatinut asemakaavamuutoksen 8732 valmisteluvaiheessa korttelitarkastelun, jossa on tutkittu korttelin maankäytön tehostamisen reunaehdoja. Korttelissa 2538 voimassa olevien asemakaavojen tonttitehtokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,14 - 0,37$. Korttelin koillisosassa on jo jaettu tontteja ja rakennettu uusia pientaloja. Lisärakentamisen mahdollisuudet tontteja yhdistäen on laaditun korttelitarkastelun pohjalta arvioitu mahdolliseksi korttelin lounaisosan tonteille, mukaan lukien Ollinpolku 5. Korttelitarkastelun perusteella alle 2000 m² tonteilla soveltuva tonttitehtokkuus on $e = 0,3$, yli 2000 - 3000 m² tonteilla enintään $e = 0,6$ ja yli 3000 m² tonteilla enintään $e = 0,7$. Tonteille 2538-3 ja 2538-4 Possilankadun ja Ollinojankadun kulmassa olevaa kerrostalokorttelia vastapäätä muodostuisi tontit yhdistäen 3782 m² suuruinen tontti, jolle tarkastelun pohjalta on nähty mahdolliseksi tontin 2538-4 osalta käyttötarkoituksen muutos työpaikka-alueesta asuinrakentamiseen ja uudelle muodostuvalle tontille tonttitehtokkuus $e = 0,7$. Tontilla Ollinpolku 5 tontin jakaminen ja tehostaminen esim. pari-, rivi- tai luhtitaloille on mahdollista n. 0,3 tehtokkuudella riippumatta siitä, onko tontti mukana kaavamuutoksessa 8732 vai erillisessä kaavamuutoksessa.

Hallinnon yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että samassa asemassa olevia kohdellaan samalla tavalla. Hakijan esittämää

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaavamuutoshakemusta ei ole mahdollista puoltaa, koska samaa tonttitehokkuutta ei voida asemakaavoittaa korttelin muillekaan saman kokoluokan tonteille. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei anna maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi tai liitetyksi vireillä olevaan asemakaavaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. Tältä pohjalta asemakaavan muutoshakemus tontille 837-268-2538-7, Ollinpolku 5, esitetään hylättäväksi.

Kaavaharkintakokous on osa valmistelua eikä sen päätöksiin voi erikseen hakea muutosta. Asemakaavamuutoksen 8732 valmisteluvaiheen aineisto 28.9.2020 päivättyine viitesuunnitelmineen sekä asemakaavoituksessa laadittu korttelitarkastelu eivät ole olleet vielä nähtävillä. Asemakaavan 8732 ratkaisujen osalta palautteen antaminen ja muutoksenhaku tehdään kyseisen asemakaavamuutoksen käynnissä olevassa prosessissa.

Tiedoksi

Kaavamuutoksen hakija, Riikka Rahkonen, Hanna Montonen, Heidi Ruonala, Sirpa Lehtonen

Liitteet

- 1 Liite Yla 12.1.2021 Kaavamuutoshakemus, henkilötiedot poistettu
- 2 Liite Yla 12.1.2021 Hakijan kaavaharkinta-aineisto 28.9.2020
- 3 Liite Yla 12.1.2021 Asemakaavahakemuksen lisäperustelut 28.9.2020, henkilötiedot poistettu
- 4 Liite Yla 12.1.2021 Hakijan perustelujen liite 11.12.2020
- 5 Liite Yla 12.1.2021 Hakijan luonnos 4, 28.9.2020
- 6 Liite Yla 12.1.2021 Hakijan luonnos A, 8.12.2020
- 7 Liite Yla 12.1.2021 Hakijan luonnos B, 8.12.2020
- 8 Liite Yla 12.1.2021 Perustelut ja oikaisuvaatimus kaavatyöryhmän suositukseen 21.12.2020, henkilötiedot poistettu
- 9 Liite Yla 12.1.2021 Liite kirjeeseen 21.12.2020, luonnos 2A
- 10 Liite Yla 12.1.2021 Liite kirjeeseen 21.12.2020, luonnos 2B
- 11 Liite Yla 12.1.2021 Liite kirjeeseen 21.12.2020, luonnos 2C
- 12 Liite Yla 12.1.2021 Hakijan sähköposti 27.12.2020, henkilötiedot poistettu
- 13 Liite Yla 12.1.2021 Korttelitarkastelu, asemakaava 8732
- 14 Liite Yla 12.1.2021 Viitesuunnitelma asemakaava 8732

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 15.1.2021 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.1.2021

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internet-sivun <http://tampere.cloudnc.fi/fi-FI> kautta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta

Tampere
15.01.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§5

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi. Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.