

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2022-06768
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Kämmenniemi, 837-708-0001-0004 KOIVUNIEMI 51350 m ² Ranta-asemakaava
TOIMENPIDE	Rakennetaan kellarillinen 1-kerroksinen lomarakennus sekä rantasauna.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset Kerrosala: 145m ²
Poikkeaminen	<p>Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.9.2008 hyväksymä Koivuniemen ranta-asemakaava, jonka mukaan määräala on loma-asuntojen korttelialuetta (RA).</p> <p>Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§). 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.</p> <p>Poiketaan Koivuniemen ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, kerrosalaltaan enintään 150 m² ja saunarakennuksen, kerrosalaltaan enintään 20 m². Lomarakennuksen kerrosalaksi on esitetty 145 m² saunarakennuksen 25 m². Ranta-asemakaavan mukaiseen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen ei haeta poikkeusta.</p> <p>Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisista rantaetäisyysvaatimuksista, jossa lomarakennukselle varattu alue on 35-40 m päässä ja sauna 10 m päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Suunnitelmassa lomarakennus on esitetty 30 m päähän rannasta ja sauna 6 m päähän rannasta.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 5,135 ha se on rekisteröity 17.6.1898. Rakennuspaikaksi esitetty määräala on Koivuniemen ranta-asemakaavan korttelin 2 rakennuspaikan 1 mukainen. Hakijat on 20.12.2021 päivätyn kauppakirjan mukaan määräalan haltijoita.</p>
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Lomarakennus halutaan siirtää selkeästi rinteeseen, jotta kellarin käyttö ja yhteys rakennusten välillä helpottuu jyrkässä rinteessä. Rantasauna halutaan rakentaa tasaisemmalle alueelle rinteän alaosassa rakennusteknisten ratkaisujen helpottamiseksi."</p>

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Käälahden rannassa noin kilometsin etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue sijoittuu maaseutualueelle.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa määräala sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle sekä on osa kehitettävää matkailukokonaisuutta.

Kaupunginvaltuuston 24.9.2008 hyväksymässä Koivuniemen ranta-
asemakaavassa määräala on loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen maisemaan sekä ympäröivään rakennuskantaan. Lomarakennuksen rakennusoikeus on 150 kerrosneliötä, saunan 20 kerrosneliötä. Alueella oleva rantapuusto on säilytettävä. Lomarakennuksen rakennusoikeudesta (150 m²) siirretään 5 m² saunalle, joten haettavat kerrosalat ovat 145 m² lomarakennukselle ja 25 m² saunalle. Poiketaan rantaetäisyysvaatimuksista ja sijoitetaan rakennukset hieman lähemmäksi rantaa. Näin ne soveltuvat paremmin maisemaan, joten rantaetäisyyspoikkeamiset on puollettavissa.

Ympäristönsuojelun lausunnon antamisen jälkeen hakija täydensi hakemuksensa asemapiirrosta, jossa vesihuollon osalta todetaan, että rakennetaan porakaivo ja jätevesien käsittelyjärjestelmä: wc-vedet ohjataan umpisäiliöön ja harmaat vedet biopuhdistamoon.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että rakennusoikeuksien yhdistäminen ja muut poikkeamiset Koivuniemen ranta-asemakaavan määräyksistä eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiset eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu
15.12.2022
lausunto

LIITTEET

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 X

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus