

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 28

Poikkeamishakemus tilalle 837-712-4-46, Taulasalontie 50, lomarakennuksen laajentaminen, saunan ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:5699/10.03.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Hastio Pia

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa laajentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 74 m2 suuruista lomarakennusta 26 m2:llä, rakentaa kerrosalaltaan 25 m2 suuruinen talousrakennus ja kerrosalaltaan 20 m2 suuruinen tilan toinen saunarakennus noin 1,2 ha suuruisella tilalla Paattiranta 837-712-4-46 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakentamisen yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt rajoitukset koskien toimenpiteitä noron alueella sekä esitetyt määräykset koskien vesihuoltoa.

Poikkeaminen Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan määräyksestä (rakennusoikeuksien yhdistäminen) myönnetään sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamispäätöstä vastaavaa lupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Asia on tullut vireille 9.12.2024 eli ennen 1.1.2025, joten asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia ja muita 31.12.2024 voimassa olleita säännöksiä.

Haetaan lupaa laajentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 74 m2 suuruista lomarakennusta 26 m2:llä, rakentaa kerrosalaltaan 25 m2 suuruinen talousrakennus ja kerrosalaltaan 20 m2 suuruinen tilan toinen saunarakennus noin 1,2 ha suuruisella tilalla

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Paattiranta 837-712-4-46. Lisäksi rakennuspaikalle pystytetään 23 m2 suuruinen talousrakennus (rakennelma).

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan tila sijoittuu maaseutualueelle.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta (MRL 171§). Suunnitelmassa lomarakennuksen (74 kem2) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukaista vierasmajan rakennusoikeutta 20 m2 ja lomarakennuksen rakennusoikeutta 6 m2, jolloin lopullinen lomarakennuksen koko on 100 kem2. Lisäksi rakennetaan kaavan mukainen, kerrosaltaan 25 m2 suuruinen talousrakennus. Tilalla on jo olemassa erillinen, kaavan mukainen sauna (23 kem2). Uusi savusauna (20 kem2) rakennetaan käyttämällä vierasmajan rakennusoikeutta (20 m2), jolloin savusaunan lopullinen koko on 20 kem2. Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä maastollisilla syillä. Tilan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem2) ei ylitä hankkeen myötä (168 kem2).

Kiinteistörekisterin mukaan Paattiranta-nimisen kiinteistön pinta-ala on noin 1,2 ha ja se on rekisteröity 20.5.1999. Hakijat ovat 28.4.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön länsipuolelta. Kiinteistötoimella maaomaisuuden haltijana ei ole huomauttamista hankkeesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

"1) Saa rakentaa 1 kpl 80 kem2 loma-asunnon. Loma asunnon laajentaminen, lopullinen koko 100 m2. Rakennusoikeuden siirtoa tarvittava määrä siirretään vierasmajan rakennusoikeudesta loma-asuntoon. Laajennuksen sisätilat rajautuvat vanhan vesikaton sisäpuolelle. Sivuttain laajennus vain katoksen osalta. Loma-asunto kaukana rannasta eikä näy järvelle ja lisäksi musta rakennus, runsas puusto.

2) Kaava sallii yhden saunan rakentamisen rakennuspaikalle, rakennetaan toinenkin sauna (savusauna.) Perustelu: kokonaiskerrosalaa on jäljellä. Ei loista rannalta, koska tumma rakennus. Tarvittava rakennusoikeus siirretään vierasmajan jäljellä olevasta kerrosalasta."

Yleiskaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Mustalahden rannalla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja vähäiseltä osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Näiden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan. Alueelle suositellaan ranta-asemakaavan laatimista, mikä ei ole tarpeen, koska kyse on rantayleiskaavan mukaisesta olemassa olevasta lomarakennuspaikasta.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja alueella tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle. Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden yhdistämismahdollisuudella pyritään vastaamaan nykyaikaisiin loma-asumisen tarpeisiin ja esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen lisääntymiseen.

Suunnitelmassa lomarakennuksen (74 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukaista vierasmajan rakennusoikeutta 20 m² ja lomarakennuksen rakennusoikeutta 6 m², jolloin lopullinen lomarakennuksen koko on 100 kem². Lisäksi rakennetaan kaavan mukainen, kerrosalaltaan 25 m² suuruisen talousrakennus. Tilalla on jo olemassa erillinen, kaavan mukainen sauna (23 kem²). Uusi savusauna (20 kem²) rakennetaan käyttämällä vierasmajan rakennusoikeutta (20 m²), jolloin savusaunan lopullinen koko on 20 kem². Tilan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem²) ei ylitä hankkeen myötä (168 kem²).

Tilalle on olemassa oleva ajoyhteys Taulasalontieltä.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukainen periaate rakennusoikeuksien yhdistämisestä samaan kokonaisuuteen voidaan todeta, että esitetty rakentaminen ei aiheuta haittaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Lausunnot

Ympäristönsuojelu (19.12.2024):

”Kiinteistön eteläosan halki kulkee uoma. Luonnontilaisen (tai luonnontilaisen kaltaisen) noron luonnontilaa ei saa vesilain mukaan vaarantaa. Mikäli uomaan on kohdistumassa toimenpiteitä, tulee asiantuntijan varmistaa uoman laatu (oja, noro vai puro) sekä arvioida sen luonnontilaisuus. Mikäli kyseessä on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen noro, tulee hakea vesilain mukaista poikkeusta vaarantamiskiellosta.

Rakentamisessa tulee huomioida, että Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (KV 20.3.2023 § 38) mukaan jätevesien purkupaikasta (myös ns. harmaiden vesien imeytyspaikasta) tulee olla vähintään 30 m etäisyyttä talousvesikaivoon.

Kiinteistö sijaitsee fluoridiriskialueella, mikä tulee ottaa huomioon talousvedenhankintaa suunniteltaessa ja vettä käytettäessä.”

Kiinteistötoimi (7.1.2025): ”Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 4.2.2025 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 7.2.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
07.02.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§28

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://asiointi.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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.