

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 342

Poikkeamishakemus tilalle Kultaranta 837-501-3-152, Kirjoniementie 79, lomarakennuksen rakentaminen

TRE:4911/10.03.01/2023

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 rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 126 m² suuruinen lomarakennus 7573 m² suuruisella tilalla Kultaranta 837-501-3-152 hyväksytään.

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

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 126 m² suuruinen lomarakennus 7573 m² suuruiselle tilalle Kultaranta 837-501-3-152.

POIKKEAMINEN

Poikkeamista haetaan ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamasta Aitolahti-Teisko rantayleiskaavasta, jonka mukaan tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). 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 kerrosaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta (MRL 171§).

Suunnitelmassa vapaa-ajanasunnon (80 kem2) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen vierasmajan jäljellä oleva kerrosala (40 kem2). Lisäksi rakennusoikeutta ylitetään 6 kem2:llä.

Tilalle on jo rakennettuna erillinen sauna (11 kem2) sekä autosuoja-talouksrakennus-varasto -kevytrakenteinen rakennelma (79 m2). Paikalta puretaan 90 m2 suuruinen lomarakennus ja 52 m2 suuruinen talouksrakennus.

Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä maastollisilla syillä.

Tilan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem2) ei ylitä hankkeen myötä (137 kem2).

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Kultaranta 837-501-3-152 pinta-ala on 7573 m2 ja se on rekisteröity 27.8.2008. Hakijat ovat 30.9.2010 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet osaa rajanaapureista, kaupunki on kuullut viran puolesta kirjeitse itäpuoleista rajanaapuria. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön koillispuolelta. 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.):

"Poikkeus 1: Lomarakennuksen ja vierasmajan rakennusoikeuden yhdistäminen samaan rakennukseen.

Poikkeus 2: Lomarakennuksen ja vierasmajan yhdistetyn rakennusoikeuden (120 m2) ylitys 6 m2.

Perustelut: Rakennuspaikan maaston vuoksi on järkevää rakentaa uudisrakennus yhtenä kokonaisuutena purettavan lomarakennuksen tilalle. Rakennuspaikka sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla, jolloin pintavesien johtaminen on helppoa pois päin rakennuksesta. Samoin saadaan peitettyä suurelta osin purettavan rakennuksen (90 m2) paikka ja ympäristö säilyy alkuperäisessä luonnontilassa.

Rakennus tulee kahden perheen yhteiskäyttöön, jonka suunniteltu pohjaratkaisu mahdollistaa."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven rannalla noin 6 km etäisyydellä Sorilan kyläkeskuksesta lounaaseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6).

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teiskorantayleiskaavassa tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). 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.

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.

Tilalle on rakennettuna erillinen sauna (11 kem²) sekä autosuoja-talouksrakennus-varasto -kevytrakenteinen rakennelma (79 m²). Paikalta puretaan 90 m² suuruinen lomarakennus ja 52 m² suuruinen talouksrakennus. Suunnitelmassa vapaa-ajan asunnon (80 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen vierasmajan jäljellä oleva kerrosala (40 kem²). Lisäksi rakennusoikeutta ylitetään 6 kem²:llä. Tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi muodostuisi 137 kem², mikä ei ylitä rakennuspaikan sallittua kokonaisrakennusoikeutta 170 kem².

Tilalle on olemassa oleva ajoyhteys Kirjoniementieltä.

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 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja kiinteistötoimen (naapuri) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (10.10.2023): "Ei huomautettavaa."

Kiinteistötoimi (10.10.2023): "Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 5.12.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 12.12.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
12.12.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§342

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 270 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.