

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 248

Poikkeamishakemus tilalle 837-709-1-94, Pitkontie 82, lomarakennuksen ja saunan rakentaminen

TRE:3712/10.03.01/2024

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 rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 109 m² suuruinen lomarakennus 6300 m² suuruiselle tilalle Hittavainen 837-709-1-94 hyväksytään.

Poikkeamiset Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan määräyksistä (rakennusoikeuksien yhdistäminen ja vähäinen korttelialueen ulkopuolelle rakentaminen) myönnetään sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä hyväksytään.

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 kerrosalaltaan 109 m² suuruinen lomarakennus 6300 m² suuruiselle tilalle Hittavainen 837-709-1-94.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§). Suunnitelmassa vapaa-ajanasunnon (82 kem2) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen saunan jäljellä oleva kerrosala (12 m2) sekä osa talousrakennuksen kerrosalaa (15 m2). Lomarakennus yhdistetään saunaan katoksella. Tilalle on jo rakennettuna erillinen savusauna (13 kem2) sekä vierasmaja (43 m2). Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä maastollisilla syillä. Tilan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem2) ei ylitä hankkeen myötä (165 kem2).

Rakentaminen on osoitettu pieneltä osin (autokatoksen kulma) rantayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, poikkeaminen tältä osin katsotaan vähäiseksi.

Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksen 7 § mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Lomarakennus on esitetty rakennettavaksi lähimmillään 3 metrin päähän tilan lounaisrajasta. Rajanaapuri on antanut suostumuksensa asiaan.

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Hittavainen 837-709-1-94 pinta-ala on 6300 m2 ja se on rekisteröity 6.4.1995. Hakijat ovat 20.6.1995 ja 6.2.2022 päivättyjen lainhuutojen mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. 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.):

”Rakentamisessa anotaan hyväksyttäväksi seuraavat poikkeamiset: Rakennus rakennetaan 5 m:ä lähemmäksi naapurin rajaa, etäisyys tilarajaan 3 m. Rakennuspaikalle rakennetaan toinen sauna. Saunaan käytetään talousrakennukseen tarkoitettua rakennusoikeutta. Sauna ja loma-asuntorakennus rakennetaan yhteisen katon alle. Vähäinen RA-alueen rajan ylitys autokatoksen osalta.

Syinä haettaville poikkeamisille ovat seuraavat seikat: Suunniteltu sijoitus on sekä korkeusasemien että maaston muodon puolesta haettu parhaimmaksi. Ympäröivä luonto halutaan pitää mahdollisimman koskemattomana. Sijoitus on mietitty maastonmuotojen mukaan niin, että kalliroleikkaukset voidaan välttää tai ovat hyvin vähäisiä. Rakennusala halutaan pitää mahdollisimman suppeana ja tilat toiminnallisesti tarkoituksenmukaisina. Jyrkällä tontilla rannalla olevan savusaunan käyttö talviaikana ei ole mahdollista.

Poikkeamisista ei aiheudu haittaa ympäristössään. Käytettävä kokonaisrakennusoikeus jää alle sallitun kerrosalamäärän.”

Yleiskaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Orislahden rannalla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja arvokkaalle kallioalueelle (Ahvenvuori-Helaavuori).

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 rantayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat (3 kpl) ovat jo rakentuneet osittain tai kokonaan.

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 vapaa-ajanasunnon (82 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen saunan jäljellä oleva kerrosala (12 m²) sekä osa talousrakennuksen kerrosalaa (15 m²). Lomarakennus yhdistetään saunaan katoksella. Tilalle on jo rakennettuna erillinen savusauna (13 kem²) sekä vierasmaja (43 m²). Tilan rantayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (170 kem²) ei ylitä hankkeen myötä (165 kem²).

Tilalle on olemassa oleva ajoyhteys Pitkontieltä.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja kiinteistötoimen (naapuri) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (19.8.2024):

"Jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset."

Kiinteistötoimi (12.8.2024): "Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 24.9.2024 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 27.9.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.09.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§248

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.