

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 245

Poikkeamishakemus rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista 837-722-1-244 ja 837-708-5-100, Värmäläntie 47, paritalon, talousrakennusten ja saunan rakentaminen, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos

TRE:3101/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilkka 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: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi noin 1 ha suuruisella rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-722-1-244 ja 837-708-5-100 hyväksytään. Lupa rakentaa kerrosaltaan yhteensä 440 m² suuruinen paritalo taloustiloineen sekä kaksi saunaa, yhteiseltä kerrosaltaan 60 m² hyväksytään. Vaihtoehtoisesti nykyinen 38 m² suuruinen lomarakennus muutetaan saunaksi ja rakennetaan vain yksi uusi sauna, kerrosaltaan 22 m². Rakentaminen hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esittämät asiat koskien vesihuoltoa ja rakennuspaikan puustoa sekä maakuntamuseon lausunnossa esitetty asia mahdollisista kaivutöiden löydöksistä.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä (rakennuspaikan rakennusoikeudesta) ja rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi noin 1 ha suuruisella rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-722-1-244 ja 837-708-5-100. Haetaan lupaa rakentaa kerrosaltaan yhteensä 440 m² suuruinen paritalo taloustiloineen sekä kaksi saunaa, yhteiseltä kerrosaltaan 60 m². Vaihtoehtoisesti nykyinen 38 m² suuruinen lomarakennus muutetaan saunaksi ja rakennetaan vain yksi uusi sauna, kerrosaltaan 22 m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja 2) kaupunginvaltuuston 21.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden ylitys vaativat poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§).

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa 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.

Kiinteistörekisterin mukaan Ahjonpohja-niminen tila 837-722-1-244 ja Ahjonkaista-niminen tila 837-708-5-100 on molemmat rekisteröity 14.6.1973. Hakija on 5.3.2013 päivätyn lainhuudon mukaan molempien kiinteistöjen omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Anotaan poikkeamislupaa rakentaa vakituiseen asumiseen soveltuva paritalo talousrakennuksineen sekä kaksi saunarakennusta yleiskaavassa loma-asumiseen osoitetulle alueelle.

Anomusta perustellaan sillä, että voimassa olevan strategisen yleiskaavan mukaan tällä alueella käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta omakotitaloksi on mahdollista. Tila sijaitsee alueella, jossa ennestään on merkittävässä määrin omakotitaloasutusta. Kaikki vakituisen asumisen edellyttämät palvelut ovat helposti saavutettavissa. Rakennuspaikan koko on suuri, yli 10 000 m² ja siten riittävä uuden pysyvän asuinpaikan rakentamiseen. Jätevesien käsittely ja talousveden hankinta on mahdollista tehdä omalla tontilla. Rakennuspaikka rajoittuu olemassa olevaan tiehen.

Asuinrakennuksen rakentamisella kyseiseen paikkaan ei muodostu kohtuutonta haittaa ympäristölle tai sen asukkaille. Kun päärakennus sijoitetaan lähelle tietä, rakentamatta jäävä tässä tapauksessa varsin suuri alue säilytetään luontevasti ympäristönsä oloisena. Rantamaisema ei myöskään häiritsevästi muutu.”

Yleiskaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Mutikonlahdella Värmälän tiiviissä kyläyhteisössä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle sekä maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Viitapohjan kulttuurimaisema).

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA. Alueelle saa yhtä rakennuspaikkaa kohti rakentaa enintään 80 m²:n loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä 40 m²:n vierasmajan.

Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu kyläalueelle, joka kaavassa tutkitun mukaisesti on maaseutua tiiviimmän rakentamisen alue. Alueelle sijoittuu asutusta ja siihen liittyviä palveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta.

Merkinnällä on osoitettu kyläalueet, jotka sijoittuvat asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle. Näitä ovat Palonkylän itä- ja länsiosat, Hirviniemi, Aitoniemi, Kolunkylä, Värmälä, Vattula, Pohtola, Viitapohja, Teiskon kirkonseutu, Terälahti, Velaatta, Vehokylä, Kaanaa ja Kapee.

Kohde on myös osa kehitettävää matkailukokonaisuutta ja rakennuspaikkaa sivuaa kehitettävä pyöräily- ja retkeilyreitti sekä pyöräilyn Näsijärvireitti.

Rakennuspaikka on myös kaavan mukaista maakunnallisesti arvokasta maisemaa (Viitapohjan kulttuurimaisema). Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon arvokas maisema ja välttää sen ominaispiirteiden muuttamista. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia ja Pirkanmaan ELY-keskusta.

Rakennuspaikkaa sivuaa historiallinen tielinja. Merkinnällä on osoitettu historiallinen tielinja Messukylä-Ruovesi (Pirkanmaan historiallisesti merkittävät tiet, Pirkanmaan maakuntamuseo 2011).

Rakennuspaikkaa sivuaa myös strategisen kaavan mukainen uusi ohjeellinen vesihuoltolinja. Merkinnällä on osoitettu Kämenniemen ja kantakaupungin vesihuoltoverkostoja yhdistävä runkolinja. Kohde sijoittuu myös arseeniriskialueelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on mahdollista kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla sekä rakennuspaikoilla, jotka ovat todistettavasti alun perin asuinkäyttöön tarkoitettuja. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² tai jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon vähintään 2000 m². Alun perin asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla, jotka on lohkottu ennen kaavan saatua lainvoiman, pinta-ala voi olla pienempi. Vesihuollon toiminta-alueella ja sen läheisyydessä rakennuspaikka tulee pääsääntöisesti liittää keskitettyyn vesihuoltoverkostoon. Vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla säädetyn valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Rakennuspaikalle on päästävä ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan asuinkäyttöön sopiva.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen on mahdollista lainvoimaisen Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan yleismääräyksessä esitetyin periaattein. Kaavan tavoitteiden mukaisesti kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla käyttötarkoituksen muutos voi tukea alueiden elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä. Perinteisillä asuinrakennuspaikoilla on useimmiten edellytykset asumiseen jatkossakin. Koska Pohjois-Tampereen kaikki ranta-alueet on kaavoitettu, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakennuslupan myöntämistä. Poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyyn rakennuslupan perusteella.

Tilalle on tarkoitus rakentaa kerrosaltaan yhteensä 440 m² suuruinen paritalo taloustiloihin sekä kaksi saunaa, yhteiseltä kerrosaltaan 60 m².

Vaihtoehtoisesti nykyinen 38 m² suuruinen lomarakennus muutetaan saunaksi ja rakennetaan vain yksi uusi sauna, kerrosaltaan 22 m².

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Värmäläntieltä. Kiinteistölle on tarkoitus tehdä myös toinen liittymä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 1,4 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Kaitavedentien kautta (0,5 km etäisyydeltä) Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja rakennuspaikan/kiinteistön sijoittuminen kaavan ns. edullisuusvyöhykkeelle sekä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että lomarakennuspaikan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi 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.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot.

Ympäristönsuojeluyksikkö (14.6.2023):

”Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset. Ympäristönsuojelumääräyksissä on mm. määrätty jätevesijärjestelmän purkupaikan vähimmäisetäisyyksistä lämpökaivoihin ja talousvesikaivoihin sekä määrätty käymäläjätevesien johtamisesta rantavyöhykkeellä (100 m rantaviivasta).

Kiinteistön sijainti arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon vedenhankintaa suunniteltaessa ja talousvettä (kaivovettä) käytettäessä.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.”

Pirkanmaan maakuntamuseo (12.7.2023):

”Ahjonpohjan kiinteistöllä sijaitsee vuosien 1974-87 välisenä aikana rakennettu lomarakennus. Ahjonpohja on osa Viitapohjan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kiinteistön rakennuskannalla ei ole tunnistettuja rakennetun ympäristön arvoja. Hanke on myös alueen maisemallisten arvojen osalta mahdollinen.

Kiinteistöllä ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Jos rakennushankkeeseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä tavataan nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, kivimuurausta, lahonnutta puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, tulee työt kyseiseltä kohdalta keskeyttää ja ilmoittaa asiasta välittömästi Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 ja 16 §). Muilta osin maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 26.9.2023 Lupahakemus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

(Salassa pidettävä)

2 Liite YLA 26.9.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 29.9.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
29.09.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§245

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://asiointi2.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.

- 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.