

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 106

### **Poikkeamishakemus tilalle Tuulirinne 837-714-3-107, Vierukalliontie 17, lomarakennuksen ja autokatoksen rakentaminen**

TRE:1297/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Pia Hastio

#### **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: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 145 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus ja 40 m<sup>2</sup> suuruinen autokatos 1,16 ha suuruiselle tilalle Tuulirinne 837-714-3-107 hyväksytään.

Poikkeamiset Sisaruspohjan osayleiskaavan määräyksistä myönnetään sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä ja että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty rajoite puiden kaatamiselle sekä määräykset jätevesien käsittelylle ja vedenhankinnalle. Rakennusluvan yhteydessä on syytä esittää myös hulevesisuunnitelma pintavesien johtamiseksi pois päin naapureiden kiinteistöiltä.

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

#### **Kokouskäsitely**

Elina Karppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

#### **Perustelut**

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 145 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus ja 40 m<sup>2</sup> suuruinen autokatos 1,16 ha suuruiselle tilalle Tuulirinne 837-714-3-107.

#### **POIKKEAMINEN**

Poikkeamista haetaan kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymästä Sisaruspohjan osayleiskaavasta, jonka mukaan rakentamiseen esitetty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

osa tilasta sijoittuu loma-asuntoalueelle ja osa maa- ja metsätalousalueelle. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup>, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup> sekä käymälän. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 6000 m<sup>2</sup>:ä, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmissa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta (MRL 171§). Suunnitelmassa vapaa-ajanasunnon (80 m<sup>2</sup>), vierasmajan (40 m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksen (25 m<sup>2</sup>) rakennusoikeudet on yhdistetty samaan kokonaisuuteen. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaavan mukaiselle RA-alueelle. Tilalla on jo rakennettuna erillinen rantasauna (25 m<sup>2</sup>). Rakennettava autokatos (40 m<sup>2</sup>) ei ole kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 1,16 ha ja se on rekisteröity 17.5.2007. Hakijat ovat 12.12.2007 päivätyn selvennyslainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

#### KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet osaa rajanaapureista. Kaupunki on kuullut viran puolesta itäpuoleisten kiinteistöjen 714-3-27 ja 714-3-108 omistajaa. Heiltä on tullut muistutus hakemukseen. Muut naapurit tai osalliset eivät vastusta hanketta.

Muistutus hakemukseen:

*”- Uuden lomarakennuksen ja naapurin nro 837-714-3-27 ja 837-714-3-108 välinen puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman runsaana ja luonnonmukaisena, ettei uudesta lomarakennuksesta ja terasseilta tule olemaan suoraa näkyvyyttä naapurikiinteistölle. Suora näkyvyys uudesta lomarakennuksesta naapurikiinteistölle alentaa huomattavasti naapurikiinteistön arvoa ja heikentää käyttömukavuutta naapurikiinteistössä, jonka nykyiset rakennukset ja maanpinta sijaitsevat huomattavasti alempana kuin naapurin uusi lomarakennus terasseineen.*

*- Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, josta on myös maininta kaavamääräyksessä.*

*- Uudessa lomarakennuksessa on suuri vesikatto ja suurikokoiset terassit ja suuri erillinen autokatos, joilta valuu etenkin kaatosateella suuret vesimäärät maanpinnalle. Tästä syystä kiinteistölle tulee tehdä pohjatutkimus, jolla selvitetään, että maaperä imee kokonaisuudessaan uusien rakennusten salaoja- ja sadevedet, ettei vesiä valu naapurin nro 837-714-3-27 ja 837-714-3-108 puolelle, jonka rakennukset ja alueet sijaitsevat huomattavasti alempana, kuten asemapiirroksen pvm 27.2.2023 korkeuskäyristä näkyy.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Rakennusjärjestyksen mukaan ja ympäristönsuojelun kannalta hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille."*

Hakijan vastine muistutukseen:

"- Rakennettavalta tontilta on tarkoitus kaataa puita vain rakentamisen tieltä sekä tarvittavilta osin rakennuksien ympärille rakennuksille haittaa aiheuttavat puut. Haittana tarkoitetaan esimerkiksi, että niiden oksisto voi aiheuttaa pudotessaan vaurioita rakennuksiin. Rakennuspaikoilla sijaitsevien rakennuksien välille tulee jäämään runsaasti puustoa. Rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähekkäin ja rakennushankkeeseen ryhtyvä ei voi taata, että kaikkina vuodenaikoina täydellisellä varmuudella rakennukset eivät toisilleen näkyisi.

-Ranta-alueen puustoon ei ole tarkoitus koskea ja kaavamääräystä noudatetaan rakentamisessa.

-Rakentaminen ei sijoitu lähelle raja-aluetta. Rajalla olevan puuston säilyttämisen kannalta ei ole perusteltua lähteä ojittamaan raja-aluetta. Ojituksen yhteydessä jouduttaisiin valtaosa aiemmin huomautuksessa mainitusta puustosta poistamaan. Rakentaminen sijaitsee varsin etäällä huomautuksessa mainituista kiinteistöistä. Hulevesien imeytys tapahtuu tontilla, koska alueella ei ole kunnallista hulevesiverkostoa. Rakennuksien hulevesiä ei tulla johtamaan naapuritonttien puolelle. Hulevesien imeytyksestä laaditaan LVI-suunnittelun yhteydessä suunnitelma."

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

*"Vapaa-ajan asunnon, vierasmajan ja talousrakennuksen rakennusoikeudet on yhdistetty samaan rakennukseen. Suunnitellun vapaa-ajan asunnon kerrosala on 145 m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.*

*Rakennuspaikka sijaitsee Sisaruspohjan osayleiskaavaan merkityllä loma-asunnon rakennuspaikalla. Kaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudeksi: "Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup>, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup> sekä käymälän. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 6000 m<sup>2</sup>:ä, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>." Nyt suunniteltu vapaa-ajan asunto on yhdistelmä vapaa-ajan asunnon, talousrakennuksen sekä vierasmajan rakennusoikeuksista. Tontilla on jo aiemmin rakennettu kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus sekä kevytrakenteinen vaja (puretaan) sekä käymälä. Suunniteltu vapaa-ajan asunto on sahalahtainen ja se koostuu oleskelutiloista sekä lisäksi kerrosalaltaan 10 m<sup>2</sup> suuruudesta kodinhoitohuoneesta sekä 24 m<sup>2</sup> suuruudesta sauna-pesuhuone-pukuhuone-tilasta. Em. pinta-alat on kerrosaloja. Em. tilat voidaan tulkita taloustiloiksi ja ne on varustettu omalla uloskäynnillään. Rakennuksessa taloustiloiksi laskettavaa kerrosalaa olisi yhteensä 34 m<sup>2</sup>. Rakennus sijoittuu melko jyrkkään rinteeseen, ja sen alle rakennetaan osittain kellari, johon sijoitetaan tekninen tila.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Tontti on jyrkkä ja sen vuoksi vaikeakulkuinen. Rakennusoikeuksien sijoittamisella yhtenäiseen massaan saadaan vapaa-ajan tontin käyttöä helpotettua, koska tontin rinteisyyden vuoksi rakennuksia jouduttaisiin mahdollisesti pirstaloimaan laajalle alueelle, jos ne rakennettaisiin kukin erillisinä. Lisäksi rakennusoikeuksien sijoittamisella yhteen massaon saadaan tontti säilytettyä mahdollisimman luonnonmukaisena, kun vältetään kunkin rakennuksen kohdalta puiden kaadolta sekä haasteisen rakentamisen vuoksi maaston muokkaamisilta, esimerkiksi luiskauksilta.*

*25.11.2022 voimaan tulleessa Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa sanotaan: "Rantayleiskaavan mukaisen loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön." Rakennusoikeuksien yhdistäminen ei heikennä naapurien asemaa eikä sillä ole negatiivisia vaikutuksia ympäristöön."*

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Paarlahden rannalla noin 10 km etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

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

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Sisaruspohjan osayleiskaavassa tila sijoittuu ranta-alueen osalta loma-asuntoalueelle (RA). Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup> sekä saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan. Osa tilasta sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden yhdistämismahdollisuudella pyritään vastaamaan nykyaikaisiin loma-asumisen tarpeisiin ja esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen lisääntymiseen. Tätä periaatetta voidaan soveltaa myös kyläkaavojen alueella, joissa rantarakentaminen on mitoitettu rantayleiskaavan mukaisesti.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuruinen sauna sekä 6 m<sup>2</sup> suuruinen huussi/varasto (ei kerrosalaan laskettavaa tilaa). Vanha vaja puretaan.

Tilalle on olemassa oleva ajoyhteys Vierukalliontieltä.

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukainen periaate rakennusoikeuksien yhdistämisestä samaan kokonaisuuteen, kun rakennusmassa sijoitetaan kauemmaksi rannasta (noin 48 m), 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 mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

### Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojeluyksikkö (14.3.2023):

”Rakennusalue sijoittuu suurilta osin varttuneeseen metsään. Kiinteistöön kytkeytyneellä metsäalueella on noin 100 metrin etäisyydellä tiedossa havaintoja liito-oravan pesinnästä. Täten ei liito-oravan esiintymistä alueella voida kokonaan poissulkea. Kiinteistölle on myös osoitettu liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä sekä kulkureitti. Ennen puiden poistamista ja rakennusluvan myöntämistä on selvitettävä, ettei 30 metrin säteelle alueelta, jolta puusto on poistettava, sijoitu liito-oravan suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (1096/1996, 49 § 1 mom) kielletty. Selvityksen laatijan tulee olla tehtävään pätevätyöntekijä. Mikäli lisääntymis- ja levähdyspaikkoja havaitaan, tulee jatkotoimenpiteistä neuvotella Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulaissa (527/2014) ja Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä annettuja määräyksiä.

Kiinteistön sijainti arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon vedenhankintaa suunniteltaessa.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Tiedoksi**

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 4.4.2023 Asiakooste
- 2 Liite YLA 4.4.2023 Karttaliitteet

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 11.4.2023

**Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
11.04.2023

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Valitusosoitus

§106

## 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.