

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 6

### **Poikkeamishakemus tilalle Harakkaniemi 837-707-3-17, Kuusniementie 340, lomarakennuksen laajennus, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi**

TRE:2307/10.03.01/2024

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 kerrosaltaan 63 m<sup>2</sup> suuruista lomarakennusta 26 m<sup>2</sup>:llä ja muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 1,43 ha suuruisella tilalla Harakkaniemi 837-707-3-17 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset koskien vesihuoltoa.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä, rakennusoikeudesta ja rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

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

#### **Kokouskäsitely**

Reeta Ahonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana. Ari Vandell poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

#### **Perustelut**

Asia on tullut vireille 23.4.2024 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 kerrosaltaan 63 m<sup>2</sup> suuruista lomarakennusta 26 m<sup>2</sup>:llä ja muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 1,43 ha suuruisella tilalla Harakkaniemi 837-707-3-17.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

#### POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan osa tilasta sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan tila sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle.

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

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii myös poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta.

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.

Lomarakennuksen laajennukseen käytetään osittain vierasmajan jäljellä olevaa rakennusoikeutta (8 m<sup>2</sup>) ja osittain lomarakennuksen jäljellä olevaa rakennusoikeutta (17 m<sup>2</sup>), lisäksi rakennusoikeutta ylitetään 1 m<sup>2</sup>:llä. Lomarakennuksen kerrosala 80 m<sup>2</sup> ylittyy 9 m<sup>2</sup>:llä ja kiinteistön kokonaiskerrosala 1 m<sup>2</sup>:llä (171 m<sup>2</sup>). Kerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 1,43 ha se on rekisteröity 5.5.1945. Hakijat ovat 17.4.2013 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

#### KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut viran puolesta rajanaapureita erillisillä kirjeillä. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

*”Perusteluna vierasmajan jäljellä olevan kerrosalan järkevä hyödyntäminen. Lomarakennus laajennuksen jälkeen 89 m<sup>2</sup>, jolloin lomarakennuksen kerrosala ylittää kaavassa sallitun 9 m<sup>2</sup>:llä ja kokonaisrakennusoikeus ylittyy 1 m<sup>2</sup>:llä.*

*Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen pysyväksi asuinrakennukseksi perusteluna on halu luopua nykyisestä asuinkiinteistöstä ja muuttaa pysyvästi Harakkaniemeen. Näin vältytään toisen kiinteistön ylläpidosta ja niistä johtuvista kuluista.*

*Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava ja sen periaatteet mahdollistavat käyttötarkoituksen muutoksen.”*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Kuusniemen Harakkaniemessä noin 4 km etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Viitapohjan kulttuurimaisema).

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila sijoittuu rakentamisen 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.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle, joka on kaavassa tutkitun mukainen, tukeutuu lähellä olevaan palvelutajamaan ja on palvelutasoltaan hyvän joukkoliikennekäytävän varrella. Uutta asutusta sijoitettaessa huomioidaan yhteydet palveluihin. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja.

Alue on myös maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Viitapohjan kulttuurimaisema) ja osa kehitettävää matkailukokonaisuutta. Kohde sijaitsee arseeniriskialueella.

Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi 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 m<sup>2</sup> tai jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

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, johon kiinteistö on jo liittynyt.

Rakennuspaikalle on päästävä ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan asuinkäyttöön sopiva.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumiseen on mahdollista lainvoimaisen Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan yleismääräyksessä esitetyn periaattein. Kaavan tavoitteiden mukaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla käyttötarkoituksen muutos voi tukea alueiden elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä. Perinteisillä asuinrakennuspaikoilla on useimmiten edellytykset asumiseen jatkossakin. Rantayleiskaavassa vuodelta 1989 loma-asunnot on merkitty vakituisiksi asunnoiksi, mikäli niissä on asuttu kaavan laatimisvaiheessa. Tätä periaatetta ei ole yksin voitu pitää oikeudenmukaisena käyttötarkoituksen määrittämisessä. Myös Kansallisarkistosta hankittua todistusta asumishistoriasta on voitu käyttää käyttötarkoituksen muutoksen perusteena. Silloin kun rakennuspaikka on kaavoitettu loma-asumiseen, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan.

Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyn rakennusluvan perusteella.

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan 63 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus, jota on tarkoitus laajentaa 26 m<sup>2</sup>:llä. Laajennukseen käytetään osittain vierasmajan jäljellä olevaa rakennusoikeutta (8 m<sup>2</sup>) ja osittain lomarakennuksen jäljellä olevaa rakennusoikeutta (17 m<sup>2</sup>), lisäksi rakennusoikeutta ylitetään 1 m<sup>2</sup>:llä. Tälle 89 m<sup>2</sup> suuruiselle lomarakennukselle tulee haettavaksi käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi rakennusluvalla. Kiinteistön rakennusoikeuksia on yhdistelty jo aiemmissa luvissa. Tilalla on myös olemassa oleva kerrosaltaan 15 m<sup>2</sup> suuruinen savusauna, 17 m<sup>2</sup> suuruinen vierasmaja ja 25 m<sup>2</sup> suuruinen rantasauna. Kiinteistölle on myös myönnetty rakennuslupa kerrosaltaan 25 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen, jota ei ole vielä toteutettu. Kiinteistön käytetyksi kerrosalaksi muodostuisi hankkeen myötä 171 m<sup>2</sup>, mikä ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden 1 m<sup>2</sup>:llä. Kerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Kuusniementieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi noin 3,4 km etäisyydeltä Terälahdentieltä Kämmenniemen kautta 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 käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi 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.

### **Lausunnot**

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (26.4.2024):

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

Kiinteistön sijainti mahdollisella arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon talousvedenhankintaa suunniteltaessa ja vettä käytettäessä.”

### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 21.1.2025 Karttaliitteet

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 24.1.2025

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
24.01.2025

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Valitusosoitus

§6

## 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.