

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 268

Poikkeamishakemus rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista 837-708-9-0 ja 837-708-1-108, Koppa-Kallen tie 3, käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi

TRE:4040/10.03.01/2023

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 sekä rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 147 m² suuruinen asuinrakennus ja kerrosalaltaan 25 m² suuruinen autotalli (katoksineen 49 m²) 7930 m² suuruisella rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-708-9-0 ja 837-708-1-108, myönnetään.

Nykyisen vierasmajan muutos talousrakennukseksi ja lupaa kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseksi ko. rakennuksessa (kerrosala lasitetulla terassilla yhteensä 64 m²) hyväksytään.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä, rakennusoikeudesta ja rannan suunnittelutarpeesta myönnetään sekä poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuksen etäisyydestä yksityistiestä sekä rakennuspaikan rajasta hyväksytään.

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 sekä rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 147 m² suuruinen asuinrakennus ja kerrosalaltaan 25 m² suuruinen autotalli (katoksineen 49 m²) 7930 m² suuruisella rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-708-9-0 ja 837-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

708-1-108. Lisäksi haetaan nykyisen vierasmajan muutosta talousrakennukseksi ja lupaa kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseksi ko. rakennuksessa (kerrosala lasitetulla terassilla yhteensä 64 m².)

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja 2) kaupunginvaltuuston hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu asumisen alueelle sekä on osa asemakaavoitettavaa aluetta.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta, rakennusoikeuden määrästä 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.

Poikkeamista haetaan kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan käyttötarkoituksen muutokseksi talousrakennukseksi sekä sen kerrosalan lisäämistä 24 m²:llä, yhteensä 64 m².

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 7 § mukaisesta rakennuksen etäisyydestä yksityistiestä sekä etäisyydestä naapurin rajaon. Autotalli- ja -katosrakennus rakennetaan lähemmäksi Koppa-Kallen tien keskilinjaa kuin 12 metriä. Etäisyys talousrakennuksesta rakennuspaikan rajaon on pienimmillään 2,5 metriä. Rakennuspaikan rajalta tien keskilinjaan on noin 4 metriä. Täten etäisyys yksityistien keskilinjasta on pienimmillään n. 6,5 metriä. Perustelut: Talousrakennus on osa uutta pihapiiriä asuinrakennuksen kanssa, muodostaen tiiviin ja yksinkertaisen kokonaisuuden. Rakennusten sijoittelu mahdollistaa paremmin rakennuspaikan puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämisen luonnonmukaisena sekä säilyttää/mahdollistaa edelleen näkymiä Koppa-Kallen tieltä vesistöön/Käälähteen. Koppa-Kallen tien maanomistajat /käyttäjät ovat hyväksyneet rakentamisen etäisyyden yksityistiestä.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan 837-708-1-108 pinta-ala on 4500 m² ja se on rekisteröity 25.4.1956, tilan 837-708-9-0 pinta-ala puolestaan 3430 m² ja se on rekisteröity 21.11.1979. Hakija on 27.10.2017 päivättyjen lainhuutojen mukaan kiinteistöjen omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Kaupunki on kuullut viran puolesta lännen puoleisia kiinteistöjä. Kaupunki omistaa maata rakennuspaikan eteläpuolelta. Kiinteistötoimella maaomaisuuden haltijana ei ole

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

huomauttamista hakemuksesta. Muut naapurit tai osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Haetaan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan mukaisesta loma-asumisesta Pohjois-Tampereen Strategisen yleiskaavan mahdollistamalla tavalla vakituiseen asumiseen sekä haetaan lupaa rakentaa rakennuspaikalle uusi kellarillinen asuinrakennus sekä autotalli- ja -katosrakennus (talousrakennus).

Asuinrakennus on tiloiltaan yksikerroksinen. Rakennukset tehdään puurakenteisina.

Pääasiallisesti maanpinnan alle sijoitettuun kellariin on käynti vain ulkoa päin ja sinne sijoitetaan rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja (pienkuormaaja- ja pienmoottoriajoneuvovarasto sekä irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastotilaa).

Rakennukset liitetään olemassa olevaan sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon erillisen suunnitelman mukaisesti.

Haetaan vierasmajan käyttötarkoituksen muutosta talousrakennukseksi. Haetaan lupaa myös kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseksi ko. rakennuksessa.

Toimenpiteenä pientalon rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen. Uusi asuinrakennus rakennetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti 30 metrin päähän Käälahden rannasta. Rakennuspaikka sijaitsee 15 metrin päässä asemakaavoitetusta omakotitaloalueesta.”

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Käälahden rannalla noin 1,5 km etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

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, 40 m²:n vierasmajan sekä käymälän. 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 rakennuspaikka sijoittuu asumisen alueelle sekä on osa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asemakaavoitettavaa aluetta. Rakennuspaikka sijaitsee palvelukeskuksessa, jossa on julkisia ja yksityisiä palveluita. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen maankäyttö ratkaistaan ensisijaisesti asemakaavalla. Yksityiset ranta-alueet asemakaavoitetaan osana laajempaa kokonaisuutta, asemakaavaa ei laadita yksittäisille kiinteistöille. Merkinnällä on osoitettu Kämmenniemen nykyinen asuinalue sekä tuleva Nurmi-Sorilan asuinalue. Alueiden kehittämisen tulee pohjautua asemakaavaan. Kämmenniemessä taajaman laajentumista on tutkittu Kämmenniemen yleissuunnitelmassa. Nurmi-Sorilassa asemakaavoitus pohjautuu Nurmi-Sorilan osayleiskaavaan. Ennen asemakaavan laatimista vireille tuleva uudisrakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Rakentaminen ei saa haitata tulevaa kaavoitusta ja hankkeesta tulee pyytää myös asemakaavoituksen lausunto.

Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on mahdollista kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla sekä rakennuspaikoilla, jotka ovat todistettavasti alunperin asuinkäyttöön tarkoitettuja. Käyttötarkoituksen muutokset loma-asunnoista vakituiseen asumiseen ovat myös mahdollisia kaavan mukaisella asumisen alueella lähellä Kämmenniemen palveluja.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Kämmenniemenkadun (noin 1 km) kautta Tampereelle.

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan 83 m² suuruinen vapaa-ajan asunto, 40 m² suuruinen vierasmaja ja 25 m² suuruinen sauna, jotka aiotaan säilyttää. Uudisrakentamisena haetaan kerrosaltaan 147 m² suuruista asuinrakennusta ja 25 m² suuruista talousrakennusta sekä vierasmajan muutosta talousrakennukseksi ja sen kerrosalan lisäystä, yht. 64 m². Rakennuspaikan käytetyksi kerrosalaksi muodostuisi toimenpiteiden jälkeen 344 m².

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksimerkinnän (asumisen alue) sekä hakijan antamat 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 ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakemuksesta on pyydetty kiinteistötoimen (naapurin kuuleminen), ympäristönsuojelun sekä asemakaavoituksen lausunnot.

Kiinteistötoimi (20.9.2023): "Ei huomautettavaa."

Ympäristönsuojelu (5.9.2023): "Ei huomautettavaa."

Asemakaavoitus (21.9.2023): "Ei asemakaavallista huomautettavaa."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 10.10.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 13.10.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.10.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§268

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.

- 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.