

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 145

Poikkeamishakemus tilalle 837-700-2-115, Iso-Rautajärven tie 66, talousrakennuksen laajennus ja muutos asuinrakennukseksi

TRE:763/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Hastio Pia

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa laajentaa asemapiirroksen periaatteen mukaisesti kerrosalaltaan 47 m²:n suuruista talousrakennusta 34 m²:llä ja muuttaa sen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi sekä muuttaa osittaisen purkutoimenpiteen jälkeen kerrosalaltaan 22 m²:n suuruisen lomarakennuksen käyttötarkoitus talousrakennukseksi noin 13 hehtaarin suuruisella tilalla Kylmäla 837-700-2-115 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakentamisen yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset koskien vesihuoltoa.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 20.1.2025, joten asia käsitellään soveltaen rakentamislakia (RakL) ja alueidenkäyttölakia (AkL) sekä muita 1.1.2025 voimaan tulleita määräyksiä.

Haetaan lupaa laajentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 47 m² suuruista talousrakennusta 34 m²:llä ja muuttaa sen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi noin 13 ha:n suuruisella tilalla Kylmäla 837-700-2-115. Nykyisestä kerrosalaltaan 52 m² suuruudesta lomarakennuksesta puretaan 30 m² suuruinen päätyosa, ja loppuosa haetaan muutettavaksi talousrakennukseksi.

POIKKEAMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (AkL 72 §).

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu osin pientalovaltaiselle asuntopuolelle ja osin maa- ja metsätaloustaloudellaiselle alueelle sekä 2) kaupunginvaltuuston 21.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu maaseutualueelle.

Talusrakennuksen laajentaminen ja käyttötarkoituksen muutos vaativat poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57 §, AkL 72 §). Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva rakennus sijaitsee AP-korttelialueen ulkopuolella maa- ja metsätaloustaloudellaisella alueella. Lomarakennuksen muutos talusrakennukseksi vaatii myös poikkeamisen 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.

Kiinteistörekisterin mukaan Kylmäla-nimisen tilan pinta-ala on noin 13 ha ja se on rekisteröity 1.12.1999. Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta. Hakijat ovat 31.12.2020 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Kaupunki on kuullut viran puolesta kahta naapuria.

Naapurin muistutus (1): "Kylmäla tilasta on suurimmat osat suojeltu yksityisen tekemällä luonnonsuojelulla. Perusteluista meille naapureille ei ole kerrottu mitään, joten en tiedä mitä suojelulla on haettu takaa. Luonnonsuojelualueen keskelle on jätetty suojelematta osa, jolle nyt haetaan käyttötarkoituksen muutosta pysyväksi asumiseksi ja rakennusmassan lisäämiseksi. Katson, että kyseinen muutos ei tue luonnonsuojelun tavoitteita enkä näin ollen voi puoltaa rakennushanketta."

Vastine muistutukseen (1): Kylmäla tilaa ympäröi yksityinen luonnonsuojelualue, ns. Kylmäla korpi (ELYn päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta 11.11.2022) kiinteistön pohjois- ja länsiosassa. Tila koostuu kahdesta eri palstasta, josta toinen on kokonaan luonnonsuojelualue. Rakentaminen on osoitettu tämän alueen ulkopuolelle.

Muilla naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, ns. erityinen syy poikkeamiseen (RakL 57§ 1 mom):

"Rakennukset ovat jo olemassa, joten hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Rakennukseen tulee wc-tila ja saunoja kiinteistöllä on ennestään jo kaksi. Jätehuolto aluejätepisteillä. Kiinteistölle on hyväkuntoinen tie ja pihassa on kääntötilaa isommallekin ajoneuvolle.

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava ja muut rakennukset ovat jo olemassa. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa alueen käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijaitsee Teiskon pohjoisosassa Oriveden rajan tuntumassa Kylmälänlammin rannalla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu osin pientalovaltaiselle asuntoalueelle AP ja osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen. Aiottu laajentamishanke sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, mutta on osa olemassa olevaa pihapiiriä.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle, joka on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja jolla tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle. Laajemmat kehityshankkeet edellyttävät tarkemman suunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin ja siitä on tiedotettava laajemmin kuin rajanaapureiden kuulemisella.

Tilan pohjoisosa on merkitty osaksi laajaa yhtenäistä metsäaluetta, jolla tulee välttää maankäytöstä johtuvaa metsien hävittämistä ja pirstomista niin, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa luonnon monimuotoisuudelle. Alueelle suunniteltavien toimintojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

suunnittelussa tulee turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta ja kehittämisedellytykset. Rakentaminen on osoitettu tämän alueen ulkopuolelle.

Kylmälän tilaa ympäröi yksityinen luonnonsuojelualue, ns. Kylmälän korpi (ELY päätös 11.11.2022) kiinteistön pohjois- ja länsiosassa. Tila koostuu kahdesta eri palstasta, josta toinen on kokonaan luonnonsuojelualue. Uudisrakentaminen on osoitettu tämän alueen ulkopuolelle.

Rakennuspaikalle on rakennettuna kerrosalaltaan 47 m2 suuruinen talousrakennus, jota on tarkoitus laajentaa 34 m2:llä ja muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Nykyisestä kerrosalaltaan 52 m2 suuruudesta lomarakennuksesta on tarkoitus purkaa 30 m2 suuruinen päätyosa ja loppuosa muuttaa talousrakennukseksi. Rakennuspaikalla on lisäksi kaksi saunaa (12 kem2 ja 26 kem2), kaksi 12 m2 suuruista puuliiteriä ja 11 m2 suuruinen kasvihuone. Rakentamistoimenpiteen jälkeen kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 141 kem2 (sallittu rakennusjärjestyksen mukainen 500 kem2).

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Iso-Rautajärven tieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 20 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu, päiväkot).

Ottaen huomioon olemassa olevan rakennuspaikan ja hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan katsoa, että käyttötarkoituksen muutokset ja rakennuksen laajentaminen eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eivätkä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4 mom. 2) kohdan mukaan yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (17.2.2025):

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

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja (1 kpl), Pirkanmaan ELY-keskus, Rakennusvalvonta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 16.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
16.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§145

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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 tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi /ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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
- 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 310 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.