

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 178

Poikkeamishakemus tilalle Tähtiniemi 837-701-2-19, Huhtavantie 74, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi, asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:2276/10.03.01/2024

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 muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi sekä rakentaa kerrosalaltaan 125 m² suuruinen asuinrakennus ja 28 m² suuruinen talousrakennus 8500 m² suuruisella tilalla Tähtiniemi 837-701-2-19 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset koskien vesihuoltoa.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä, rakennusoikeudesta, rannan suunnittelutarpeesta ja rakennusjärjestyksen rantaetäisyysmääräyksestä 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 sekä rakentaa kerrosalaltaan 125 m² suuruinen asuinrakennus ja 28 m² suuruinen talousrakennus 8500 m² suuruisella tilalla Tähtiniemi 837-701-2-19.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maatalouden ydinaluetta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Rakennuspaikan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi luvan myötä 205 kem², mikä ylittää rantayleiskaavassa sallitun 170 kem² kokonaisrakennusoikeuden 35 kem²:llä. Rakennusoikeuden ylitystä korvaavana rakentamisena voidaan pitää vähäisenä.

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 9 § mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 neliometriä, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi. Etäisyyden rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä. Mikäli kerrosalat rakennetaan yhteen samaan kokonaisuuteen, etäisyyden rantaviivasta tulee olla suurempi kuin 30 metriä huomioiden rakennuspaikan maaston muodot ja peitteisyys.

Uusi asuinrakennus on sijoitettu lähimmillään 26 metrin päähän rannasta purettavan loma-asunnon paikalle. Kiinteistön sijainti niemen kärjessä on haasteellista rakentamisen sijoittelun suhteen.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan Tähtiniemi 837-701-2-19 pinta-ala on 8500 m² ja se on rekisteröity 18.4.1923. Hakijat ovat 24.8.2023 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet naapureita sekä Tähtiniemen kiinteistön eteläpuolelta että myös laajemmin Purnulammin toiselta puolelta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Uutta rakennuspaikkaa ei muodosteta.

Kiinteistön rakennettu kerrosala ei kasva. Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys.

Kiinteistölle rakennetaan uusi kaivo ja jätevesienkäsittelyjärjestelmä.

Kansallisarkiston asumistodistuksen mukaan kiinteistöllä on asuttu pysyvästi ainakin vuosina 1936-1940.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla on rakennuksia, ei sen muuttuminen vakituiseen asumiseen tarkoitetuksi rakennuspaikaksi nyt haettavalla rakennuksen sijoittelulla ja rakennusoikeuden määrällä aiheuta muutosta tai haittaa kulttuurimaisemaan. Uusi rakennus sijoitetaan vanhan rakennuksen paikalle, jolloin louhinta ja muu maanmuokkaaminen voidaan minimoida. Vanha purettava rakennus on lähimmillään n. 26m päässä rannasta, jolloin uusi sen paikalle sijoittuva rakennus olisi myös lähimmillään vastaavan etäisyyden päässä rannasta. Vanhan rakennuksen paikalle rakentamista tukee myös suositus olemassa olevien pihapiirien säilyttämisestä.

Poikkeamisen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta alueen tulevaan maankäytönsuunnitteluun eikä sillä ole vaikutusta naapureihin. Alueen rakennuskanta on harvaa, eikä poikkeamisen mukainen rakentaminen muuta rakentamisen tiheyttä alueella. Kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät, koska poikkeamisen mukainen toimenpide kohdistuu pääosin vanhan rakennuksen rakennusalueelle, uusi rakennus on kooltaan vanhaa vastaava, 1-kerroksinen eikä haetulla toimenpiteellä ole vaikutusta esimerkiksi rantamaisemaan, koska ranta-alueen puusto voidaan säilyttää.

Uusi talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan eikä näy rantamaisemassa. Se on kerrosalaltaan vanhaa purettavaa vastaava, mutta sijoittuu nyt kauemmaksi rannasta ja vähemmän näkyvään paikkaan.

Vanha, osittain jo purettu rakennus tullaan joka tapauksessa uusimaan. Uuden ympärivuotiseen käyttöön rakennettavan asuinrakennuksen voidaan katsoa parantavan rakennuspaikan energiatehokkuutta. Lisäksi rakentamisen yhteydessä uusitaan kiinteistön jätevesijärjestelmä, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus kiinteistön ympäristökuormitukseen.”

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Purnulammin rannalla noin 4,7 km etäisyydellä Teiskon kirkolta itään.

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

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m² sekä saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m². Näiden lisäksi saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja maatalouden ydinalueelle, joka on tarkoitettu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon sijainti palvelujen kannalta epäsuotuisalla alueella sekä maa- ja metsätalouden harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt. Uudisrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Alue on strategisessa yleiskaavassa myös osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Teiskon-Asuntilan kulttuurimaisema). Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon arvokas kulttuuriympäristö ja välttää sen ominaispiirteiden muuttamista. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia ja Pirkanmaan ELY-keskusta. Asuinrakentamishankkeella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, koska rakentaminen toteutuu jo käytössä olevalla rakennuspaikalla ja on pääosin korvaavaa rakentamista.

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. Kansallisarkistosta saadun todistuksen mukaan kiinteistöllä Tähtiniemi 2-19 Teiskon Asuntilan kylässä on asuttu ainakin vuosina 1936-1940. Ensimmäiset asujat saivat lainhuudon tilaan 21.5.1924.

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, 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 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. Rantayleiskaavassa vuodelta 1989 loma-asunnot on merkitty vakituiseksi 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 käyttötarkoituksenmuutoksen perusteena. Silloin kun rakennuspaikka on kaavoitettu loma-asumiseen, käyttötarkoituksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

muutos edellyttää kaavamuutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyyn rakennusluvan perusteella.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 126 kem² suuruinen lomarakennus ja 27 m² suuruinen talousrakennus, jotka on esitetty purettavaksi. Rakennukset on tarkistusmitattu 19.4.2024. Tilalle rakennetaan kerrosalaltaan 125 m² suuruinen asuinrakennus vanhan lomarakennuksen paikalle ja 28 m² suuruinen talousrakennus (varasto-autokatos) kauemmas taustamaastoon. Vanha rannassa oleva kerrosalaltaan 20 m² suuruinen sauna ja 32 m² suuruinen talousrakennus säilytetään. Rakennuspaikan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi 205 kem², mikä ylittää rantayleiskaavassa sallitun 170 kem² kokonaisrakennusoikeuden 35 kem²:llä. Rakennusoikeuden ylitystä korvaavana rakentamisena voidaan pitää vähäisenä.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Huhtavantie-nimiseltä yksityistieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 5,3 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu). Paikallisbussi liikennöi noin 1,5 km etäisyydeltä Teiskon kirkkotien kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet, kiinteistön vanhan asutushistorian 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 ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusoikeuden ylitystä korvaavana rakentamisena voidaan pitää vähäisenä.

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 fluoridiriskialueella tulee ottaa huomioon talousvedenhankintaa suunniteltaessa ja vettä käytettäessä.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 11.6.2024 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 14.6.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
14.06.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§178

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.