

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 290

### **Poikkeamishakemus tilalle Kelola 837-589-2-66, Luhtaankartanontie 73, käyttötarkoituksen muutos saunarakennuksesta lomarakennukseksi, rakennuksen laajentaminen**

TRE:4144/10.03.01/2023

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 saunamökin käyttötarkoitus lomarakennukseksi ja laajentaa k.o kerrosalaltaan 25 m2 suuruista rakennusta noin 66 m2:llä 6,6 ha suuruisella tilalla Kelola 837-589-2-66 sekä lupa rakentaa uusi kerrosalaltaan 21 m2 suuruinen sauna hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty vaatimus jätevesijärjestelmän uusimisen tarpeesta.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä (rakennusten etäisyys rantaviivasta) myönnetään.

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

#### **Perustelut**

Haetaan lupaa muuttaa saunamökin käyttötarkoitus lomarakennukseksi ja laajentaa k.o kerrosalaltaan 25 m2 suuruista rakennusta noin 66 m2:llä 6,6 ha suuruisella tilalla Kelola 837-589-2-66. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa uusi kerrosalaltaan 21 m2 suuruinen sauna. Rakennusten rannan puolelle rakennetaan pergolat terasseineen.

#### **POIKKEAMINEN**

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja kaupunginvaltuuston 17.5.2021 hyväksymä (lainvoima 9.6.2023) Kantakaupungin yleiskaava - valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaan tilan rannan puoleinen osa, jonne rakentamista haetaan, on loma-asuntoaluetta (RA). Kyseinen alue muodostaa yhden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

lomarakennuspaikan. Yleiskaavan RA- ja R-alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakentamisen ohjaamiseen.

Poikkeamista (MRL 171 §) haetaan kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutokseksi lomarakennukseksi sekä sen kerrosalan lisäämiseksi 66 m<sup>2</sup>:llä, yhteensä 91 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 170 kerrosalaneliömetriä. Poikkeamista (MRL 171 §) haetaan kaavan mukaisesta kerrosalan ylityksestä 7 m<sup>2</sup>, joka koostuu pääosin teknisistä tiloista.

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 neliömetriä, 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. Tulevan lomarakennuksen katoksineen etäisyys rantaan on esitetty lähimmillään noin 13,7 metriä. Saunarakennuksen katoksineen etäisyys rantaan on esitetty lähimmillään 11,3 metriä.

Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on 6,6 ha, ja se on rekisteröity 24.3.2004. Hakijat ovat 30.4.2012 päivätyn selvennyslainhuudon mukaan ja 1.2.2022 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

#### KUULEMINEN

Hakijat ovat on kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Kaupunki omistaa maata rakennuspaikan länsipuolelta. Kiinteistötoimella kaupungin maaomaisuuden haltijana ei ole huomauttamista hankkeesta.

*Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):*

*" 1. Käyttötarkoituksen muutos saunamökistä loma-asunnoksi*

*Perustelut:*

*Nykyisen saunamökin yhteydessä on tupa, jossa on tulisija sekä keittokomero. Olemassa olevaa rakennusta käytetään jo loma-asumistarkoitukseen. Nykyisen saunamökin laajentamisella otetaan mökki loma-asumiskäyttöön. Saunan toiminnot siirretään erilliseen rakennukseen, jotta yksittäisen rakennuksen massa ei kasva häiritsevän isoksi, koska paikan luonteeseen kuuluu useamman rakennuksen muodostama kokonaisuus.*

*2. Laajennus loma-asunnolle*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

*Perustelut:*

*Rakennuspaikalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta n.80 m<sup>2</sup>, josta osa on tarkoitus käyttää paikalla jo sijaitsevan saunamökin laajentamiseen. On luontevaa laajentaa paikalla jo sijaitsevaa saunamökkiä, jolle tässä haetaan käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnoksi.*

*3. Rakennuksen ja sen laajennuksen etäisyys rannasta on alle 30 metriä*

*Perustelut:*

*Saunamökin muuttaminen loma-asunnoksi pyritään tekemään paikalla mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttaen, kajoten mahdollisimman vähän paikan puustoon ja maaston muotoihin. Näin on tarkoituksenmukaista laajentaa olemassa olevaa saunamökkiä, joka sijaitsee alle 30 metrin päässä rantaviivasta. Mökin edustalle rakennetaan terassi, jonka yhteydessä on pergola, jolla jaetaan terassin toimintoja sekä tehdään suojaista ruokailualue. Pergola rakennetaan kiinni rakennukseen ja se käsitellään samaan sävyyn rakennuksen kanssa, jolloin se sulautuu paremmin taustaansa.*

*4. Saunarakennuksen etäisyys rannasta pergolan kohdalla on alle 15 metriä*

*Perustelut:*

*Saunan edustalla oleva pergola sivusäleikön kanssa antaa näkösuojaa naapurin suuntaan. Pergola rakennetaan kiinni rakennukseen ja terassit porrastuvat, huomioimalla näin paikan maastonmuodot. Pergola käsitellään samaan sävyyn taustalla olevan saunarakennuksen kanssa, jolloin se sulautuu paremmin taustaansa."*

*Yleiskaavoitus:*

Aiottu rakennushanke sijaitsee Niihamassa Näsijärven rannalla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu virkistysalueelle (Kauppi-Niihama).

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin lainvoimaisessa yleiskaavassa 2040 tilan rannan puoleinen osa (noin 6000 m<sup>2</sup>), jonne rakentamista haetaan, on loma-asuntoaluetta (RA). Yleiskaavan R- ja RA-alueet ovat rakennettuja, yksityisten käytössä olevia lomarakennuspaikkoja ja alueet on varattu olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asuntokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntoalueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Muilta osin tila on yleiskaavassa keskuspuistoverkoston, jonka alueella ovat rakennukset voidaan säilyttää.

Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 hyväksymässä Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021 alue sijoittuu koko Kauppi-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Niihamaa koskevan ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueelle. Alueelle tulee laatia kokonaissuunnitelma, jonka tavoitteena on vahvistaa alueen tunnettavuutta ja saavutettavuutta koko kaupunkiseutua palvelevana monipuolisena keskuspuistona. Suunnitelmalla tulee yhteensovittaa virkistystoimintojen ja -palveluiden tarpeet ja muu maankäyttö luonnonympäristön, kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen kanssa. Kokonaissuunnitelman laatiminen ei ole vireillä, mutta kuluvan valtuustokauden vaiheyleiskaavassa Alasjärven itäpuolisen alueen maankäyttö on suunnittelun kohteena Luhtaankartanontien eteläpuoleiselta alueelta. Kokonaistarkastelussa sovitetaan yhteen alueen virkistyskäyttöä ja alueelle tavoiteltuja toimintoja. Vaiheyleiskaavan luonnos oli nähtävillä keväällä 2023. Kaavaehdotuksen valmistelu on kesken.

Lisäksi valtuustokauden 2017–2021 vaiheyleiskaavassa alue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueelle, joka on kaupungin ympäristöministeriölle 7.12.2020 lähettämän hakemuksen mukainen rajaus. Kansallisen kaupunkipuiston rajauksesta ei ole ympäristöministeriön päätöstä, ja rajauksella on informatiivinen merkitys yleiskaavassa. Alueen vanha loma-asutus kertoo suomalaisesta vapaa-ajan asumiskulttuurista ja vapaa-ajankäytön perinteestä ja on voitu sovittaa hyvin kansallisen kaupunkipuiston kokonaisuuteen.

Rakennuspaikalle on rakennettuna kerrosalaltaan 45 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus ja 20 m<sup>2</sup> suuruinen sauna sekä kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunamökki, jota laajennettaisiin 66 m<sup>2</sup>:llä ja jonka käyttötarkoitus muutettaisiin lomarakennukseksi. Lisäksi rakennettaisiin kerrosalaltaan 21 m<sup>2</sup> suuruinen sauna. Rakennuspaikalla on myös varastoja ja muita rakennelmia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi 177 m<sup>2</sup>, mikä ylittää kaavassa sallitun 7 m<sup>2</sup>:llä. Kokonaisrakennusoikeuden ylitystä ei voida pitää merkittävänä.

Ottaen huomioon voimassa olevat yleiskaavat ja kuluvan valtuustokauden vaiheyleiskaavan valmistelun voidaan katsoa, että suunniteltu laajentaminen ja uudisrakentaminen eivät aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja kiinteistötoimen (naapuri) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (31.8.2023):

”Hakemuksessa ei ole tietoa kiinteistön vesihuollosta. Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset (mm. purkupaikan etäisyysvaatimukset vesistöön, kiinteistön rajaan, talousvesikaivoon). Mikäli hanke etenee rakennusluvan hakemiseen, tulee siinä vaiheessa viimeistään jätevesijärjestelmän uusimisen tarve selvittää ja tarvittaessa järjestelmä uusia. Selvityksen ja suunnitelman tekemisessä tulee käyttää pätevää suunnittelijaa.”

Kiinteistötoimi (28.8.2023):

”Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa.”

**Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 24.10.2023 Karttaliitteet

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 27.10.2023

**Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
27.10.2023

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Valitusosoitus

§290

## 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.