

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 86

Poikkeamishakemus tilalle 837-708-1-424, Parikantie 26, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi

TRE:814/10.03.01/2025

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 muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi ja laajentaa nykyistä kerrosalaltaan 88 m² suuruista päärakennusta 9 m²:llä 7560 m² suuruisella tilalla Ripovaarila 837-708-1-424 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakentamisluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset koskien vesihuoltoa. Uudisrakentamista ei ole suunniteltu, lukuun ottamatta rakennuksen laajentamista vaipan sisällä, joten uomaan ei kohdistu toimenpiteitä.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksestä (käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisäys) myönnetään.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 30.1.2025, joten asia käsitellään soveltaen rakentamislakia (RakL) ja alueidenkäyttölakia (AkL) sekä muita 1.1.2025 voimaan tulleita määräyksiä.

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 7560 m² suuruisella tilalla Ripovaarila 837-708-1-424. Lisäksi haetaan ullakkokerroksen laajentamista asuintiloiksi.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

loma-asuntoalueelle ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57§, AkL 72§).

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 kerrosalan ylitys vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta (RakL 57§). Tällä hetkellä lomarakennuksen kerrosala on 88 m², ja sitä on tarkoitus laajentaa ullakkokerrokseen 9 m²:llä. Kokonaiskerrosalaksi muodostuisi näin ollen 97 m². Kerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä, koska laajennus kohdistuu nykyisen vaipan sisälle.

Kiinteistörekisterin mukaan Ripovaarila-nimisen tilan pinta-ala on 7560 m² ja se on rekisteröity 18.11.2002. Hakija on 17.3.2005 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

"Rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan alueella, joka on merkitty palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisaksi alueeksi. Lomarakennuksen kerrosala kasvaa vaipan sisällä (ullakkokerros)."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Ripolahden rannalla Kääniemessä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle, joka tukeutuu lähellä olevaan palvelutaajamaan tai on palvelutasoltaan hyvän joukkoliikennekäytävän varrella. Uutta asutusta sijoitettaessa on huomioitava yhteydet palveluihin. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta.

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. 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. Vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla säädetyn valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Rakennuspaikalle on päästävä ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla. Rakentamislupavaiheessa 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. Silloin kun rakennuspaikka on kaavoitettu loma-asumiseen, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan myöntämistä. Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyn rakentamisluvan perusteella.

Rakennuspaikalla on jo olemassa kerrosalaltaan 88 m² suuruinen lomarakennus. Rakennusta laajennetaan vaipan sisällä ullakkokerrokseen 9 m²:llä, jolloin kokonaiskerrosalaksi muodostuu 97 m². Tälle kokonaisuudelle tullaan hakemaan käyttötarkoituksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

muutosta. Lisäksi tilalla on kerrosalaltaan 20 m² suuruinen sauna, kylmä varasto ja puuvaja. Tilan käytetyksi kokonaiskerrosalaksi muodostuisi toimenpiteen jälkeen 117 m², mikä ei ylitä tilan kaavan mukaista sallittua kokonaiskerrosalaa 170 m².

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Parikantieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat 3,3 km etäisyydellä Kämenniemiessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien kautta (noin 2 km etäisyydeltä) Kämenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon RakL 57§:n tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja rakennuspaikan 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. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemus on salassapidettävä tietosuojalain (1050/2018) 29 §:n perusteella.

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.

Kiinteistön halki kulkee uoma, joka on Teiskon alueelta tehdyn pienvesiselvityksen mukaan oja/noro. Muuta tietoa ei kaupungin ympäristönsuojelussa ole kyseisestä uomasta. Luonnontilaisen (tai luonnontilaisen kaltaisen) noron luonnontilaa ei saa vesilain mukaan vaarantaa. Mikäli uomaan on kohdistumassa toimenpiteitä, tulee asiantuntijan varmistaa uoman laatu (oja vai noro) sekä arvioida sen luonnontilaisuus. Mikäli kyseessä on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen noro, tulee hakea vesilain mukaista poikkeusta vaarantamiskiellosta.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 21.3.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
21.03.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§86

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.