

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 11

Poikkeamishakemus tilalle 837-706-1-111, Hevosniementie 37, lomarakennuksen ja saunan rakentaminen

TRE:5662/10.03.01/2025

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 rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 110 m² suuruinen osittain kaksikerroksinen lomarakennus ja kerrosalaltaan 25 m² suuruinen sauna noin 1,1 ha suuruiselle tilalle 837-706-1-111 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuspaikalla ei suoriteta avohakkuuta.

Poikkeamiset ranta-asemakaavan määräyksistä (rakennusoikeuksien yhdistäminen, vähäinen ylitys ja rakennusalueen osittainen ylittäminen) sekä rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

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

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa kerrosalaltaan 110 m² suuruinen osittain kaksikerroksinen lomarakennus ja kerrosalaltaan 25 m² suuruinen sauna noin 1,1 ha suuruiselle tilalle 837-706-1-111.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 3.10.1995 vahvistama Kivirannan ranta-asemakaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu osittain loma-asuntojen korttelialueelle ja osittain maa- ja metsätalousalueelle, jolla metsän avohakkuu on kielletty. Alueella on lisäksi voimassa kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu maaseutualueelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen, vähäinen ylitys sekä rakennusalueen osittainen ylittäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla edellyttävät poikkeamista voimassa olevasta ranta-asetuksesta ja rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57 §, AkL 72 §). Poikkeamiset eivät saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eivätkä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnitelmassa osittain kaksikerroksinen lomarakennus (110 kem²) on sijoitettu ranta-asetuksen RA-3 ja M-1-alueiden rajalle rinteeseen siten, että noin 50 % ensimmäisen kerroksen pinta-alasta ulottuu RA-korttelialueen ulkopuolelle. Hakija perustelee sijoitusta maastollisilla syillä. Lomarakennuksen ja talousrakennuksen rakennusoikeudet on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi, jossa haetaan 5 m²:n ylitystä kaavan mukaiseen sallittuun rakennusoikeuteen. Lisäksi erillinen saunarakennus (25 kem²) on esitetty rakennettavaksi rantaan.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen on mahdollista Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Tilan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 135 kem², mikä ylittää kaavassa rakennuspaikalle osoitetun enimmäisrakennusoikeuden 5 m²:llä. Ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

Kiinteistörekisterin mukaan haetun tilan pinta-ala on 1,123 ha ja se on rekisteröity 29.1.2002. Hakijat ovat 13.6.2025 päivätyn lainhuodon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut rajanaapureita viran puolesta kirjeitse.

Yksi naapuri on jättänyt muistutuksen:

”Lähtökohtaisesti kaavoituskartassa oleva merkintä M-1 tarkoittaa sitä, että kohteeseen ei voi rakentaa. Alueella on kuivaa kangasta ja jyrkkä kallioinen maasto, joka oli tarkoitus nimenomaan suojella rakentamiselta, luontoarvoja säilyttäen.

Suomen Kulttuurirahasto haki aikanaan rantakaavaa koko alueelle. Pyysin kaavan laadintavaiheessa kaavaan sellaista merkintää, joka turvaisi tämän ainutlaatuisen paikan luontoarvot. Ympäristöministeriö hyväksyi rantakaavaan merkinnän M-1.

Rakentaminen alueelle poikkeaisi kaavoittajan alkuperäisestä suojelutarkoituksesta. Rakennus vaarantaisi erityisiä luontoarvoja kyseisessä kohteessa. Vastustan poikkeamishakemusta ja rakennuslupahakemusta siltä osin, että rakentaminen tapahtuisi osittainkaan M-1-alueelle.”

Hakijan vastine muistutukseen:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

"Kyseessä olevan kiinteistön hankintaan vaikuttivat paikan luontoarvot, puusto ja kallioinen kangasmaasto sekä järvinäkymät. Tarkoitus on siis säilyttää kyseinen luonnonkaunis maasto nykytilassaan. Rakentaminen keskitetään alla mainittua poikkeusta lukuun ottamatta RA-alueelle.

Kaavamerkintä M-1 määrittelee alueen maa- ja metsätalousalueeksi, jossa avohakkuu on kielletty.

Poikkeamispyyntö koskee lomarakennuksen osittaista sijoitusta M-1 alueen puolelle. Rakennus ylittää kaava-alueiden M-1 ja RA välisen rajan 50 m². Tämä on 0,59 % M-1 alueen 8540 m² alasta. Ylitykseen käytetty alue on pohjoisrajalla pohjoista kohti viettävässä rinteessä, joten ylityksellä ei ole vaikutusta alueen luonnonmukaisuuteen. Poikkeaminen mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen rinteeseen luonnonmukaisesti sekä samalla näkymät rakennuksesta järvelle ja kallioiselle metsäalueelle.

Nyt vireillä olevan poikkeamislupahakemuksen ja tulevan rakentamislupahakemuksen seurauksena ei tehdä toimenpiteitä, jotka haittaisivat ranta-alueiden kaavaselostuksessa mainittua pyrkimystä säilyttää maisema ja luonto luonnonmukaisena."

Muilla naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hakemukseen.

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

" 1. POIKKEUS: Lomarakennus ylittää rakennuspaikkaa jakavan M-1 alueen rajan 50% 1. kerroksen pinta-alastaan. Poikkeaminen johtuu sallitun rakennuspaikan maaston muodosta. Rakennuspaikka sijaitsee jyrkkien rinteiden välissä, jotka rajoittavat näkymiä suotuisiin ilmansuuntiin sekä järvelle. Rakennuksen 2-kerroksisuus ja sijoitus osittain M-1 alueelle mahdollistaa ylimmän kerroksen rakentamisen riittävän korkealle näkymien saamiseksi etelä-länsi suuntaan järvelle.

2. POIKKEUS: Hankkeessa on yhdistetty lomarakennuksen 80 m² ja talousrakennuksen 25 m² rakennusoikeus samaan rakennukseen. Haetaan poikkeusta rantakaavan sallimasta rakennusoikeudesta. Lomarakennuksen / talousrakennuksen suunniteltu kerrosala on 110 m². Ylitys 80 m² + 25 m² sallittuun kerrosalaan on 5 m². Nykyinen vuonna 1994 laadittu rantakaava sallii vähäisemmän rakennusoikeuden huomioiden rakennuspaikan pinta-alan 1,1230 ha verrattuna Teiskon alueen rantayleiskaavaan."

Yleiskaavoitus:

Ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Kuterinlahden rannalla Hevosniemessä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 3.10.1995 vahvistamassa Kivirannan ranta-asemakaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntojen korttelialueelle sekä maa- ja metsätalousalueelle, jolla metsän avohakkuu on kielletty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Loma-asuntoalueella kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maaseutualueelle.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja alueella 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.

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon sijainti palvelujen kannalta epäsuotuisalla alueella sekä maa- ja metsätalouden harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt.

Rantayleiskaavan mukaisen loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Suunnitelmassa osittain kaksikerroksiseen lomarakennukseen (110 kem²) on yhdistetty talousrakennuksen rakennusoikeus, ja kokonaisuus ylittää kaavan mukaisen sallitun rakennusoikeuden 5 kem²:llä. Lisäksi erillinen saunarakennus (25 kem²) on esitetty rakennettavaksi rantaan.

Rakennuspaikalle tehdään uusi tieyhteys Hevosniementieltä.

Ottaen huomioon RakL 57 §:n tarkoittamana poikkeamista puoltavana syynä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että rakennusoikeuksien yhdistäminen, vähäinen ylitys sekä rakennusalueen osittainen ylittäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiset eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaisesti yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

Lupahakemus on salassapidettävä, Tietosuojalaki (1050/2018) 29 §.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja esitettyjen puiden kaatojen osalta maisema-asiantuntijan lausunnot.

Ympäristönsuojelu 3.12.2025:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

"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 vesihuoltoratkaisut esitetään rakentamisluvan yhteydessä.

Maisema-asiantuntija 23.12.2025:

"Lomarakennuspaikalle esitetyt puiden kaadot sijoittuvat kaavamerkintöjen RA-3 (loma-asuntojen korttelialue) ja M-1 (maa- ja metsätalousalue) alueille.

KAAVAMÄÄRÄYKSET JA RAKENNUSJÄRJESTYS:

RA-3 / Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus erityisesti rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Puustoa ja pensaita tulee lisätä tarpeellisin osin riittävän peittävyuden aikaansaamiseksi.

M-1 / Maa- ja metsätalousalue, jolla metsän avohakkuu on kielletty.

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 10 §:ssä määrätään tontin ja rakennuspaikan rinnastamisesta seuraavasti: Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvien osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Loma-asuntojen korttelialueella (RA-3) tulee puiden ja kasvillisuuden käsittelyn olla rakennuspaikan luonnonmukaisuuden säilyttävää. Koko rakennuspaikalla puiden kaatoja tulee olla vähäisiä, ellei niitä voida perustella rakennuksen ja rakennustöiden toimintojen vaatimilla tilavarauksilla. Rakennustöiden vuoksi poistettu kasvillisuus ja kaadetut puut tulee kaavamääräyksen mukaisesti korvata uusilla luonnonmukaisilla istutuksilla, riittävän peittävyuden aikaansaamiseksi.

M-1 kaavamerkinnän alueella avohakkuu ei ole mahdollista. Puiden kaataminen voidaan tehdä poimintahakkuuna huomioiden metsälain määräykset.

Hakijan tulee selvittää toimenpiteiden alueella olevat mahdolliset luonnonsuojelulain suojelemat luontotyypit ja eliölajit. ELY-keskus valvoo luonnonsuojelulakia ja antaa ohjeet metsänkäsittelyä varten rauhoitetun lajin esiintymälle."

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja, Lupa- ja valvontavirasto

Liitteet

1 Liite YLA 27.1.2026 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 30.1.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.01.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§11

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.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös yllä mainitut, joiden valitusoikeudesta on erikseen säädetty.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusaika

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

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, 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
- 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.