

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöstä koskevan valituksen johdosta; hallinto-oikeuden dnro: 2122/03.04.04.04.16/2023**TRE:3101/10.03.01/2023****Lisätietoja päätöksestä**

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio, puh. 040 801 6917, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilikka Takalo, puh. 050 562 0345, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle annetaan Perustelut -kohdan mukainen lausunto poikkeamispäätöstä koskevan valituksen takia.

Perustelut

Tausta

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätöksellään 26.9.2023 § 245 poikkeamishakemuksen koskien lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi noin 1 ha suuruisella rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-722-1-244 ja 837-708-5-100. Samalla yhdyskuntalautakunta myönsi luvan rakentaa kerrosaltaan yhteensä 440 m² suuruinen paritalo taloustiloihin sekä kaksi saunaa, yhteiseltä kerrosaltaan 60 m². Vaihtoehtoisesti nykyinen 38 m² suuruinen lomarakennus muutettaisiin saunaksi ja rakennettaisiin vain yksi uusi sauna, kerrosaltaan 22 m². Rakentaminen hyväksyttiin sillä edellytyksellä, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esittämät asiat koskien vesihuoltoa ja rakennuspaikan puustoa sekä maakuntamuseon lausunnossa esitetty asia mahdollisista kaivutöiden löydöksistä.

Päätöksestä on jätetty valituskirjelmä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa valituksen johdosta (Hämeenlinnan hallinto-oikeuden dnro: 2122/03.04.04.04.16/2023). Määräpäivä lausunnon antamiselle on 30.11.2023.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 37 §:n mukaan palvelualueen johtaja päättää palvelualueensa osalta muun ohella muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksymisestä. Palvelualueen johtaja voi hallintosäännön mukaisesti siirtää päätösvaltaansa alaiselleen viranhaltijalle. Kaupunkiympäristön palvelualueen johtaja on 1.9.2023 hyväksynyt palvelualueen toimintasäännön liitteenä olevan delegointimatriisin, jonka mukaan yleiskaavapäällikön toimivaltaan kuuluu muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksyminen johtamansa toiminnan osalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

LAUSUNTO

Tampereen kaupunki esittää valituksen hylkäämistä ja uudistaa asiassa kaiken sen, mitä asiassa on aikaisemmin lausuttu päätöksen yhteydessä.

Poikkeamislupa voidaan myöntää, jos luvan myöntämisen maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Poikkeamisen perusteina hakija on esittänyt, että voimassa olevan Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaan alueella käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta omakotitaloksi on mahdollista. Tila sijaitsee alueella, jossa ennestään on merkittävässä määrin omakotitaloasutusta. Kaikki vakituiseen asumiseen edellyttämät palvelut ovat helposti saavutettavissa. Rakennuspaikan koko on suuri, yli 10 000 m² ja siten riittävä uuden pysyvän asuinpaikan rakentamiseen. Jätevesien käsittely ja talousveden hankinta on mahdollista tehdä omalla kiinteistöllä. Rakennuspaikka rajoittuu olemassa olevaan tiehen. Asuinrakennuksen rakentamisella kyseiseen paikkaan ei muodostu kohtuutonta haittaa ympäristölle tai sen asukkaille. Kun päärakennus sijoitetaan lähelle tietä, rakentamatta jäävä tässä tapauksessa varsin suuri alue säilytetään luontevasti ympäristönsä oloisena. Rantamaisema ei myöskään häiritsevästi muutu.

Poikkeamista on haettu v. 1994 voimaan tulleen Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan määrittämälle lomarakennuspaikalle. Oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena. Poikkeamista on haettu ja myönnetty käyttötarkoituksen muutokseen eli että kaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle voidaan rakentaa vakituiseen asumiskäyttöön käyttöön tarkoitettu rakennus. Lisäksi poikkeamista on haettu ja myönnetty kaavassa määritetyn rakennusoikeuden ylittämiseen.

Tampereen pohjoiselle alueelle vahvistui strateginen yleiskaava vuonna 2021. Kaavan yhtenä tavoitteena on määritellä periaatteet, joiden pohjalta rantayleiskaavan lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen voidaan hyväksyä. Periaate on sidottu kaavassa määriteltyihin yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiin sijainteihin. Strateginen kaava ei mahdollista uusien rakennuspaikkojen muodostamista ranta-alueille, vaan mitoitus perustuu voimassa olevaan rantayleiskaavaan, ja se on jäänyt siltä osin voimaan. Rantayleiskaava määrittää siis lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrän.

Rantayleiskaavassa on määritelty ranta-alueiden rakennuspaikkojen mitoitus. Rantayleiskaavassa kyseessä olevan Värmälän kyläalueelle sijoittuvan loma-asuntoalueen rakennuspaikoista noin puolet mahdollistaa pysyvän asumisen. Lisäksi kyläalueelle sijoittuu pientalovaltaisen asumisen kortteleita sekä vakituiseen asumisen mahdollistava maatilan talouskeskus. Kokonaisuutena kyläalueesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

muodostuu rantayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärän osalta enemmän vakituisen asumisen kuin loma-asumisen aluetta. Kyseiselle kyläalueelle voi sijoittua rantayleiskaavan mukaisesti yhteensä 22 rakennuspaikkaa, joista 12 on vakituiseen asumiseen tarkoitettuja (8 vakituisen asumisen rakennuspaikkaa loma-asuntoalueella, 3 rakennuspaikkaa AP-korttelialueilla sekä yksi maatilatalouskeskus, jonne voi sijoittaa 2 omakotitaloa).

Rantayleiskaavassa on tunnistettu alueen kulttuurimaisema-arvo (liitekartta 4). Rakennuspaikka sijoittuu kulttuurimaiseman alueelle, jota koskevissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota maisemallisiin arvoihin. Rantayleiskaavassa on huomioitu tiiviin, enimmäkseen vakituista asumista sisältävän kyläalueen kehittyminen keskeisiltä osin vakituisen asumisen alueeksi. Siten rantayleiskaavassa ja strategisessa yleiskaavassa ei ole ristiriitaa kulttuurimaisemaa koskevien tavoitteiden osalta.

Rantayleiskaavan lisäksi alue on myös strategisessa yleiskaavassa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jolle sijoittuva rakentaminen edellyttää lausuntoa muun muassa Pirkanmaan maakuntamuseolta. Maakuntamuseo toteaa poikkeamispäätöstä koskevassa lausunnossaan, että alue on osa Viitapohjan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Kiinteistön rakennuskannalla ei ole tunnistettuja rakennetun ympäristön arvoja. Maakuntamuseon lausunnon mukaan *hanke on myös alueen maisemallisten arvojen osalta mahdollinen*. Poikkeamisluvan mukainen rakentaminen tälle alueelle ei ole MRL 18 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla *merkittävää maakunnallista rakentamista*.

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa lomarakennusten käyttötarkoituksen muutokset tulee voida hyväksyä myös niillä alueilla, jotka sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetulle maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Tämä on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaista. Samalla kaava-alueella on jo muutoinkin merkittävässä määrin vakituista asumista.

Kulttuurimaiseman arvot on huomioitava ja tarvittaessa rakentamisen sovittamisessa maisemaan hyödynnetään museoviranomaisen lausuntoa. Tampereen kaupunki on myöntänyt maakuntakaavan tultua voimaan yhteensä 64 poikkeamislupaa tai suunnittelutarvapäätöstä maakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille. Olisi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimuksen vastaista, että juuri tässä asiassa estettäisiin oikeus vakituiseen asumiseen, vaikka aivan lähellä on runsaasti vakituista asumista.

Rantayleiskaavassa on mitoitettu ranta-alueiden rakennuspaikkojen määrä, osalla ranta-alueiden rakennuspaikoista on mahdollisuus pysyvään asumiseen. Strategisen yleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu erillinen rantayleiskaavan ajantasaisuuden arviointi, jonka

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mukaan rantayleiskaava on toiminut hyvin ranta-alueiden maankäytön ohjauksessa. Kyseessä oleva rakennuspaikka on rantayleiskaavan mukainen. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos on strategisen kaavan pohjalta puollettavissa. Strategisessa yleiskaavassa on esitetty ne yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta mahdolliset vyöhykkeet, joilla lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haitallista yhdyskuntarakenteen kehitystä.

Rantayleiskaavan mukaan lomarakennuspaikalle voi rakentaa 80 km² loma-asunnon, 25 km² saunarakennuksen ja talousrakennuksen sekä käymälän. Lisäksi yli 6000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla voidaan rakentaa 40 km² vierasmaja. Kyseisellä rakennuspaikalla lomarakentamiseen tarkoitettu rakennusoikeus on yhteensä 170 km².

Samaisessa rantayleiskaavassa on vakituiseen asumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja, jotka sijoittuvat kaavan AP-alueille, mutta myös kaavan RA-1 loma-asuntoalueille. Vakituiseen asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei ole määritelty rantayleiskaavassa, vaan niiden osalta on sovellettu rakennusjärjestyksen 6 §:ää rakentamisen määrästä, jonka mukaan *Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä.* Kun rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu vakituiseen asumiseen, sallitun rakennusoikeuden määrä on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta oltava sama kuin on muillakin rantayleiskaavan mukaisilla vakituisen asumisen rakennuspaikoilla.

Käyttötarkoituksen muutoksista johtuva yhdyskuntarakenteen kehityksen seuranta on keskeinen osa strategisen kaavan ratkaisua. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti yhdyskuntarakennetta ja sen kehitystä kuvaavan vuosittaisen raportoinnin perusteella arvioidaan tarve aluekohtaisten tarkempien selvitysten tai suunnitelmien käynnistämiseksi. Seuranta tuottaa tietoa muun muassa vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten sijainnin ja väestön määrän kehitystä alueella. Alueella asuu vakituisesti 26 asukasta (15.11.2023). Rantayleiskaavan muutos tai muu kyläalueen tarkempi kaavallinen suunnittelu ei varmista nykytilannetta paremmin maanomistajien tasapuolista kohtelua tai sovita yhteen rantojen käyttöä koskevia muita intressejä. Rakennuspaikkojen määrää ei voida perustellusti lisätä nykyisestä. Myöskään alueen rakennussuunnittelua koskevan kaavaohjauksen tarkentaminen nykytilanteesta ei ole tarkoituksenmukaista resurssien hyödyntämistä. Valituksessa esitetty näkemys rantaosayleiskaavan päivittämisen tarpeesta on siten aiheeton ja perusteeton vaatimus.

Alueelle ei kohdistu rakentamispainetta. Alueelle ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja ja jo rantayleiskaavan mukaisista lomarakennuspaikoista noin puolet voidaan toteuttaa vakituiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muutos olemassa olevalle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennuspaikalle ei aiheuta rakentamispainetta. Kyseisellä kyläalueella on 2000-luvulla myönnetty poikkeamispäätöksiä asuinrakennuksiin kaksi kappaletta. Poikkeamispäätökset ovat 1980- ja 1990-luvuilta.

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa on tutkittu ne kaava-alueen sijainnit, joilla rantayleiskaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos on puollettavissa. Strategisen yleiskaavan pohjalta ei voida muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Kyseisellä kyläalueella on aikaisemmin vahvistuneen rantayleiskaavan ratkaisun pohjalta suurelta osin mahdollisuus vakituiseen asumiseen. Kyläalueen sijainti maisemallisella arvoalueella tulee huomioiduksi poikkeamisen edellytyksenä. Rakennuspaikan ominaisuudet ja olosuhteet tulee ottaa rakentamisessa huomioon, sinänsä käyttötarkoitus ei uhkaa maisemallisia arvoja.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta katsoo, että hanke on voimassa olevan Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukainen käyttötarkoituksen muutos ja sen pohjalta toteutettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen 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.

Yhdyskuntalautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan miltään osin lainvastainen. Valitus hallinto-oikeudessa on hylättävä.

Liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä takia niitä ei julkaista kaupungin internet-sivuilla.

Tiedoksi

hameenlinna.hao@oikeus.fi, Mikko Nurminen, Jukka Lindfors, Pia Hastio, Mika Näykki

Liitteet:

- 1 Karttaliitteet: kaavaote, poikkeuslupatiedot, asemapiirros
- 2 Poikkeamispäätös, pöytäkirjaote yhdyskuntalautakunta 26.9.2023 § 245
- 3 Maakuntamuseon lausunto
- 4 Aitolahti-Teisko rantayleiskaavakartta; merkinnät ja määräykset
- 5 Maiseman merkittäviä osatekijöitä; liitekartta 4; Aitolahti-Teisko rantayleiskaava
- 6 Ympäristönsuojelun lausunto

Allekirjoitus

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio

Tampere

Yleiskaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön
palvelualue

Ote viranhaltijapäätöksestä

30.11.2023

6 (7)

§ 3

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa
www.tampere.fi

Päätös annettu tiedoksi sähköpostitse 30.11.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Muutoksenhakukielto

Tampere

30.11.2023

Vertti Sahala

Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§ 3

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)