

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 291

Poikkeamishakemus tilalle Salo 837-722-2-28, Viitapohjantie 157, rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:7715/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

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: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 202 m2 suuruinen osittain kaksikerroksinen talousrakennus sekä siihen kiinteästi liittyvä avokatos ja parveke ja muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 3400 m2 suuruisella tilalla Salo 837-722-2-28 hyväksytään sillä edellytyksellä, että uudisrakennuksen ja tien väliin jätetään puustoinen vyöhyke (maakunnallisesti arvokas maisema-alue) sekä huomioidaan ympäristönsuojelun ja Sisaruspohjan alueen vesiosuuskunnan lausunnoissa esitetyt seikat.

Poikkeamiset Sisaruspohjan osayleiskaavasta ja rakennusjärjestyksen määräyksistä myönnetään.

Tällä päätöksellä kiinteistölle aiemmin myönnetty lupa yhdyskuntalautakunnassa 13.4.2021 § 121 raukeaa.

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

Perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 202 m2 suuruinen osittain kaksikerroksinen talousrakennus sekä siihen kiinteästi liittyvä avokatos ja parveke. Lisäksi haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 3400 m2 suuruisella tilalla Salo 837-722-2-28.

POIKKEAMISET

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymä Sisaruspohjan osayleiskaava, jonka mukaan tila on osa loma-asuntoaluetta (RA-9).

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta (MRL171§).

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.

Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen 6 § määräyksen mukaan enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 5 § 1 momentin määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 5 000 neliometriä. Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan pinta-alan määrittelyssä tulee edellyttää erityistä harkintaa. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 neliometriä.

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Salo 837-722-2-28 pinta-ala on 3400 m² ja se on rekisteröity 14.7.1925. Hakijat ovat 21.2.2020 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 6 § 2 momentin määräyksestä, jonka mukaan asutuskäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa osittain 2-kerroksinen talousrakennus.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 7 § 1 momentin määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennukseen kiinteästi liittyvä katos sijaitsee lähimmillään 1,8-2,5 metriä kiinteistön länsirajasta. Katoksen korkeus maanpinnasta kyseisellä rajalla on 5-6 m. Hakijat ovat saaneet suostumuksen rajanaapureilta rakentamiseksi lähemmäs kuin vaaditut 5-6 m.

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita edellisen vastaavan hakemuksen yhteydessä. Kahta rajanaapuria on kuultu uudelleen. Viitapohjantie on yleinen tie; Pirkanmaan ely-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella (L-vastuualueella) ei ole huomauttamista rakentamiseen eikä käyttötarkoituksen muutokseen. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön eteläpuolelta. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Haetaan rakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutosta lomarakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi.

Rakennetaan puurakenteinen, osittain 2-kerroksinen kerrosaltaan 202 m² (250 mm seinävahvuuden mukaan) talousrakennus sekä siihen kiinteästi liittyvä avokatos ja parveke.

Rakennus liitetään Sisaruspohjan alueen vesiosuuskunnan vesijohtoon. Harmaat vedet johdetaan Biosuodattimen kautta imeytyskaivoon. Wc-vedet johdetaan 5m³ umpisäiliöön. Lämmitysenergia otetaan rakennuspaikalle porattavasta lämpökaivosta.

Rakennuksen etäisyys on Viitapohjantien keskilinjasta 20 m. Tonttiliittymän paikka säilyy ennallaan.

Rakennuksen etäisyys katoksen osalta 1,8m - 2,5m tontin länsirajasta. Katoksen korkeus maanpinnasta kyseisellä rajalla 5m - 6m. Maasto nousee (kallio) rajalla ja naapurin puolella jyrkästi. Katos sijoitetaan käytön vuoksi halliosan yhteyteen. Tontin kapeudesta ja 20 m tien suojaetäisyydestä johtuen rajaetäisyys jää kahteen metriin.

Rakennuspaikka on kansallisarkiston asiakirjojen mukaan vanha asuinrakennuksen paikka.”

Yleiskaavoitus:

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty lupa yhdyskuntalautakunnassa 13.4.2021 § 121 vastaavanlaiseen rakentamiseen. Tällöin oli kyse kerrosaltaan 195 m² suuruisen osittain kaksikerroksinen talousrakennuksen rakentamisesta ja lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisesta asuinrakennuspaikaksi. Suunnitelmia muutettiin, ja nyt on kyse kerrosaltaan 202 m² suuruisesta osittain kaksikerroksisesta talousrakennuksesta sekä siihen kiinteästi liittyvästä avokatoksesta ja parvekkeesta. Lisäksi rakennus sijaitsee lähempänä länsirajaa, mitä rakennusjärjestys määrää. Aiottu rakennushanke sijoittuu Viitapohjantien varteen ranta-alueen ulkopuolelle.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Viitapohjan kulttuurimaisema).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymässä Sisaruspohjan osayleiskaavassa kiinteistö on osa loma-asuntoaluetta. Alue on tarkoitettu yhteisrantaista 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. Edellisten lisäksi voi rakentaa 40 m² suuruisen vierasmajan.

Alueella on vireillä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta Sisaruspohjan osayleiskaava jää alueella voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4,5 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Viitapohjantien kautta Tampereelle ja Kämmenniemen suuntaan.

Kiinteistölle on osoitettu ajoyhteys Viitapohjantien puolelta.

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan 77 m² suuruisen päärakennus talousrakennuksineen, jotka on tarkoitus säilyttää. Kerrosaltaan 202 m² suuruisen talousrakennus on tarkoitus rakentaa kiinteistön pohjoisosaan. Kokonaiskerrosalaksi muodostuisi rakennustoimenpiteen jälkeen 331 m².

Katoksen ala on suunnitelman mukaan 47 m², josta avointa seinäosuutta yli 30 %.

Tampereen kaupunki on suhtautunut myönteisesti käyttötarkoituksen muutoksiin sellaisella lomarakennuspaikalla, joka on alun perin asumiskäyttöön rakennettu. Tämä on voitu todeta vertaamalla tilan rekisteröimisajankohtaa ja asumishistoriaa samaiselta ajalta. Hakijat ovat toimittaneet Kansallisarkiston todistuksen kiinteistöllä aiemmin asuneista henkilöistä. Tilalla on asuttu pysyvästi ainakin vuosina 1924-1973.

Ottaen huomioon tilalle todetun asumishistorian ja olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun hankkeen voidaan todeta, että haettu käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta vakituisen asunnon paikaksi on siten hyväksyttävissä.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty sekä ympäristönsuojelun sekä Sisaruspohjan alueen vesiosuuskunnan lausunnot. Kiinteistötoimea ja Pirkanmaan elykeskusta on kuultu naapurin ominaisuudessa (Viitapohjantie on yleinen tie).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todetaan:

”Kiinteistö sijaitsee arseeniriskialueella ja fluoridiriskialueen rajalla sekä Sisaruspohjan alueen vesiosuuskunnan toiminta-alueella, jossa kiinteistöllä on mahdollisuus ja myös velvollisuus liittyä vesiosuuskunnan vesijohtoon.

Jätevesijärjestelmän rakentamisessa tulee huomioida ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (1.4.2019) jätevesien käsittelyä koskevat velvoitteet. Hakemuksessa on esitetty, että kaikki jätevedet johdetaan umpisäiliöihin. Umpisäiliöihin on asennettava täyttymisestä ilmoittavat hälyttimet ja umpisäiliöt on mitoitettava sekä tyhjennettävä niin, että niissä on täyttymisvaraa myös aikana, jolloin tien keliolosuhteet saattavat estää tyhjennyksen. Mikäli talousrakennuksessa tehdään huolto- tai muita toimenpiteitä, joista saattaa syntyä öljyä tai muita kemikaaleja sisältäviä jätevesiä, tulee vedet johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesijärjestelmään. Hiekan- ja öljynerottimen valinta- ja mitoituserusteet on esitettävä jatkosuunnittelussa. Erotinlaitteen on sijaittava niin, että se on helposti ja haittaa aiheuttamatta huollettavissa ja tyhjennettävissä.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 10 §:ssä annetut määräykset vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden varastoinnista ja käsittelystä tulee ottaa huomioon, mikäli talousrakennuksessa käsitellään tai varastoidaan öljyä tai muita vaarallisia kemikaaleja tai jätteitä.”

Sisaruspohjan alueen vesiosuuskunnan lausunnossa todetaan, että kiinteistö sijaitsee Sisaruspohjan alueen vesiosuuskunnan toiminta-alueella ja on liitettävissä vesiosuuskunnan runkovesijohtoon. Vesijohdon päälle ei saa rakentaa sekä runkovesijohto on eristettävä sellaisissa kohteissa, jos paikkaan kohdistuu talvikunnossapitoa. Toiminta-alueella jatkuvasti lisääntyvän uudisrakentamisen johdosta vesiosuuskunta toivoo Tampereen kaupungin/Tampereen Veden toimesta toimenpiteitä alueella vesihuollon toimintavarmuuden turvaamiseksi kaikissa olosuhteissa.

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemuksen suhteen.

Pirkanmaan ely-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella (L-vastuualueella) ei ole huomauttamista rakentamiseen eikä käyttötarkoituksen muutokseen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 13.12.2022 Karttaliitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 16.12.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
16.12.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§291

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://asiointi2.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.

- 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 260 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.