

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-00603
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Värmälä, 837-722-0002-0028 SALO 3400 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Haetaan kerrosalaltaan 195 m ² suuruista osittain 2- kerroksista talousrakennusta. Talousrakennukselle olemassa jo alue joka vaatii maanmuokkausta ja n. 10 pienen puun kaatoa.
Lisäselvitys	Toimenpide: käyttötarkoituksenmuutos Käyttötarkoitus: 941 talousrakennukset Kerrosala: 195m ²
Poikkeaminen	<p>Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymä Sisaruspohjan osayleiskaava, jonka mukaan tila on osa loma-asuntoaluetta (RA-9).</p> <p>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.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen 6 § määräyksen mukaan enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä.</p> <p>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 tarkoitettujen 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.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Salo 837-722-2-28 pinta-ala on 3 400 m² ja se on rekisteröity 14.7.1925. Hakijat ovat 21.2.2020 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.</p> <p>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.</p>
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. 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.

Päätöksen perustelut

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

"Haemme rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta lomarakennuspaikasta vakituiseen asumiseen. Haemme poikkeuslupaa talousrakennuksen rakentamiselle koska harrastustoiminta ja työt tarvitsevat lämmintä toimintatilaa. Tulevaisuuden suunnitelmia tukee rakentaa harraste-/toimintatilat kyseisessä kokoluokassaan. Tulevaisuudessa harrastetoiminta omaa mahdollisuuden muuntua osin korvaamaan perustyöntekoa ja näillä puitteilla se mahdollistuu. Rakennus 5 m korkea pohjoispään rajalla.

Kiinteistö on tarkoitus liittää Sisaruspohjan alueen vesihuoltoverkkoon, jätevedet johdetaan lokasäiliöihin."

Yleiskaavoitus:

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).

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). Paikallibussi liikennöi Viitapohjantien kautta Tampereelle ja Kämmenniemen suuntaan.

Kiinteistölle on osoitettu ajoyhteys Viitapohjantien puolelta.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 77 m² suuruisen päärakennus talousrakennuksineen, jotka on tarkoitus säilyttää. Kerrosalaltaan 195 m² suuruisen talousrakennus on tarkoitus rakentaa kiinteistön pohjoisosaan. Tilan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi täten 323 m².

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

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 12.03.2021 ehdollinen
Lausunnon antaja	Pirkanmaan ELY-keskus 17.03.2021 ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Vesiosuuskunta 14.03.2021 lausunto
Lausunnon antaja	Kiinteistötoimi 25.02.2021 ei huomautettavaa

LIITTEET	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 X
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo	
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ely-keskus	