

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 187

Poikkeamishakemus rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista 837-585-8-66 ja 837-585-8-67, Rautalepänpolku 8, lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi

TRE:3888/10.03.01/2022

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 muuttaa nykyinen kerrosalaltaan 100 m² suuruinen lomarakennus asuinrakennukseksi rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-585-8-66 ja 837-585-8-67 hylätään. Poikkeamisia yleiskaavasta tai maankäyttö- ja rakennuslain määräyksistä ei hyväksytä.

Kokouskäsitely

Matti Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa nykyinen kerrosalaltaan 100 m² suuruinen lomarakennus asuinrakennukseksi rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-585-8-66 ja 837-585-8-67 hyväksytään."

Antti Ivanoff kannatti Järvisen ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Esittelijän päätösehdotus = JAA, Järvisen muutosehdotus = EI.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: 6 - 6, 1 poissa. Koska äännet menivät tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisi päätöksen. Puheenjohtaja Aleks Jäntti oli äänestänyt esittelijän päätösehdotusta, joten se tuli lautakunnan päätökseksi.

Perustelut

Haetaan lupaa muuttaa nykyinen kerrosalaltaan 100 m² suuruinen lomarakennus asuinrakennukseksi rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-585-8-66 ja 837-585-8-67.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2040, jonka mukaan tila on osa loma-asuntoaluetta (RA). Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi vaatii poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta (MRL 171§).

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä 4240 m² ja molemmat maarekisteritilat 585-8-66 ja 585-8-67 on rekisteröity 16.12.1952. Hakija on 25.10.2010 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistöjen omistaja.

Rakennuspaikan koko vaatii poikkeamista Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätystä asuinrakennuspaikan 5000 m² vähimmäiskokovaatimuksesta. Jos rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa asemakaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m². (Rak.järj 5 §).

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Kaupunki omistaa maata rakennuspaikan itäpuolelta. Kiinteistötoimi kaupungin maaomaisuuden haltijana ei puolla hanketta.

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

"Alueella on lainvoimainen Kantakaupungin yleiskaava 2040, jonka mukaan rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta (RA).

Alueella on ollut vireillä Vuores, Isokuusi, Särkijärven ranta-alue. Kaava nro 8502, 7.3.2013 lähtien. "Isokuusen ensimmäisen vaiheen asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asema-kaavoitusohjelmaan vuodelle 2013. Isokuusen keskustan, länsiosan ja Särkijärven rannan käsittävän asemakaavan nro 8466 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.7.2012. Luonnosvaiheessa aluerajausta muutettiin siten, että asemakaava nro 8466 käsittää länsiosan asuinalueen ja keskustan aloituskorttelit. Ranta-alueen osalta suunnittelua jatketaan asemakaavana nro 8502. Ranta-alueen asemakaavaan liitettiin myös Särkijärven sillan itäpuolista aluetta."

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040.

Rakennuspaikalle 837-585-8-66 tehtiin uudisrakennus (LP-837-2020-05790) lopputarkastus 20.1.2022. Uudisrakennus täyttää kaikki tämän hetken vakituisen asunnon määräykset. Se sijaitsee Isokuusi kaava nro 8466 lähes välittömässä läheisyydessä. Ukkospuunkujan päästä Rautalepänpolkua pitkin on tieyhteys (400m) kiinteistölle. Rautalepänpolun kunnossapidosta vastaa sen käyttäjät.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asunto on Isokuusi kaava nro 8466 lähes välittömässä läheisyydessä. Joten kaikki palvelut ovat hyvin saatavilla. Päiväkoti ja ala-aste 1450m, bussipysäkki 1550m, yläaste 2800m.

Talousvesi tulee porakaivosta, täyttää talousveden vaatimukset ja vettä riittää hyvin.

Jätevesienkäsittely on tarkastettu lupahakemuksessa LP-837-2020-05790 ja täyttää asetetut vaatimukset.

Jätehuollosta on sopimus Pirkanmaan jätehuollon kanssa.

Kunnalle ei muodostu mitään uusia velvoitteita, rakennuspaikka sijaitsee kaikkien palveluiden läheisyydessä.

Nykyisen rakennuspaikan muuttaminen asuinrakennuspaikaksi ei haittaa kaavoitustarpeita eikä ympäristöä.

Ukkospuunkujan päähän on matkaa 400m yksityistietä. Yksitystien kunnossapidosta vastaa ympärivuotisella sopimuksella sen käyttäjät. Kiinteistöille pääsee ympäri vuoden hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Kiinteistö sijaitsee palvelujen saatavuuden kannalta suotuisella alueella.

Kaavoitustilanne Särkijärvellä nyt:

Västingimäen asemakaavalla nro 8587 lomarakennuspaikat on kaavoitettu omarantaisiksi asuintonteiksi. Alue kattaa suuren osan Särkijärven nykyisistä lomarakennuspaikoista. Muulla osalla on lainvoimainen Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 joka rajaa rakennuspaikoille maksimissaan 170m² lomarakennuksen (RA). Lisäksi Särkijärven rannalla on pysyvää asumiseen oikeutettuja rakennuksia.

Yhdenvertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden vuoksi:

Särkijärven rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos tulisi sallia niillä lomarakennuspaikoilla joita olemassa oleva palvelurakenne (etäisyydet, päiväkodit, koulut, ym...) tukee ja eikä aiheuta kunnalle lisävaatimuksia tai -kustannuksia. Edellyttäen että kaikki vakitukselle asumiselle vaaditut vaatimukset rakennuspaikalla toteutuu. Kantakaupungin yleiskaavalla 2040 alueella rajataan jo rakennusoikeus enintään 170m², joten ympäristöön tai kaavoitukseen sillä ei ole mitään haitallista vaikutusta.

Näillä perusteilla toivon myönteistä päätöstä hakemukseeni käyttötarkoituksen muutokseen. Nykyisen rakennuspaikan muuttaminen asuinrakennuspaikaksi ei haittaa kaavoitustarpeita eikä ympäristöä."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijaitsee Särkijärven rannalla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu virkistysalueelle sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6). Yksityiskohtaisemmassa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin lainvoimaisessa yleiskaavassa 2040 Särkijärven etelärantojen rakennuspaikat on merkitty loma-asuntoalueiksi. Alue varataan olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asutokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m².

Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Yleiskaavan valmisteluvaiheessa rantojen rakennuspaikkojen haltijoille /omistajille lähetettiin sekä 13.6.2016 että 8.2.2017 kirjeet koskien kaavan sisältöä. Hakija ei jättänyt muistutusta tai valittanut kaavan hyväksymispäätöksestä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 2,5 km etäisyydellä Vuoreskeskuksessa (kauppa, koulu, päiväkoti). Paikallisbussi liikennöi noin 1,3 km etäisyydeltä Vuoreksen puistokadun kautta Tampereen keskustaan.

Tampereen kaupunki on suhtautunut myönteisesti käyttötarkoituksen muutokseen sellaisella lomarakennuspaikalla, joka on alun perin asumiskäyttöön rakennettu. Tämä on voitu todeta vertaamalla tilan rekisteröimisajankohtaa ja asumishistoriaa samaiselta ajalta. Rimminniemen tila 837-585-8-66 kuten myös viereinen Rimminranta-niminen tila 837-585-8-67 on rekisteröity 16.12.1952. Rakennuspaikalle on rakennettu vuonna 2021 rakennusluvan saanut lomarakennus (lupatunnus 21-0538-R). Rakennuspaikalla sijaitsee aiemmin rakennettu lomarakennus (38 kem²), joka nykyisin toimii saunana.

Hakija ei ole antanut selvitystä kiinteistöllä aiemmin asuneista henkilöistä, joten tältä pohjalta rakennuspaikan muutosta vakituiseen asuinkäyttöön ei voida puoltaa. Digi- ja väestötietovirasto (ent. maistraatti) ei enää 23.9.2014 käyttöön otetun valtakunnallisesti yhtenäisen menettelytavan mukaisesti kirjaa hakijan ilmoituksen pohjalta vapaa-ajanasuntoa vakinaiseksi asuinpaikaksi.

Ottaen huomioon voimassa olevan yleiskaavan käyttötarkoituksen sekä alun perin lomakäyttöön tarkoitettua rakennuspaikkaa voidaan katsoa, että haettu käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Mikäli ko. rakennuspaikalla hyväksyttäisiin käyttötarkoituksen muutos,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttäisi, että myös muiden saman ranta-alueen lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos olisi hyväksyttävä. Toisistaan irrallaan olevat yksittäiset vakituisen asumisen rakennuspaikat muodostavat epäedullista, hajautunutta yhdyskuntarakennetta. Käyttötarkoituksen muutos saattaa näin ollen käynnistää ei-toivotun kehityksen laajentaa yhdyskuntarakennetta lomarakennusten taustamaastoon. Särkijärven eteläpuoliset ranta-alueet on varattu Vuoreksen kaupunginosan virkistysalueiksi.

Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuksesta vakituiseksi asunnoksi ei ole siten hyväksyttävissä. Poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksestä ei tarvitse siten ratkaista.

Poikkeaminen aiheuttaisi täten haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei kuitenkaan vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 72§, 171§)

Hakija ei ole antanut sellaisia perusteluja tai syitä, jotta hakemukseen tulisi suostua. Käyttötarkoituksen muutos vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista (MRL 43§).

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty kaupungin ympäristönsuojelun, kiinteistötoimen (naapuri) ja asemakaavoituksen (mahdollinen haitta asemakaavoitukselle) sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen (maakuntakaavan virkistysaluetta) lausunnot.

Ympäristönsuojelu: "Ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole huomautettavaa."

Kiinteistötoimi: "Yleiskaavassa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Koska yleiskaavasta poikkeamiselle ei ole erityisiä perusteita, kiinteistötoimi ei voi puoltaa hakemusta."

Asemakaavoitus: "Poikkeaminen yleiskaavasta ei ole perusteltua."

Pirkanmaan ELY-keskus: "... ELY-keskus katsoo, ettei poikkeamisluvan myöntämiseen ole perusteita, kun hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle ja alue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, joka on muodostunut pääosin rakennetuista loma-asunnoista. Poikkeamisen myöntäminen ei olisi perusteltua myöskään maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta. Hakemuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset täyttyisivät. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi kaavoitusta ja kaavan toteuttamista."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite YLA 16.8.2022 Asiakooste
- 2 Liite YLA 16.8.2022 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 19.8.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
19.08.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§187

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.