

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 216

Poikkeamishakemus tilalle 837-704-1-366, Teiskon kirkkotie 276, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi, asuinrakennuksen ja saunan rakentaminen

TRE:2818/10.03.01/2024

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 muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi sekä rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 145 m² suuruinen asuinrakennus ja 25 m² suuruinen saunarakennus noin 1,2 ha suuruiselle tilalle Vihtatöyry 837-704-1-366 hyväksytään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset ja, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Poikkeamiset Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan määräyksestä (rakennusoikeuksien yhdistäminen), rakennusjärjestyksen määräyksestä (lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta) ja rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

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

Perustelut

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi sekä rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 145 m² suuruinen asuinrakennus ja 25 m² suuruinen saunarakennus noin 1,2 ha suuruiselle tilalle Vihtatöyry 837-704-1-366.

POIKKEAMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistamasta Teiskon kirkonseudun osayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§).

Osayleiskaavan mukaan tila sijoittuu rakentamisen osalta loma-asuntoalueelle (RA) ja muilta osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä vesialueelle. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Näiden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta (MRL 171§).

Suunnitelmassa vapaa-ajanasunnon (80 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen vierasmajan kerrosala (40 kem²) sekä talousrakennuksen kerrosala (25 kem²) ja tämä rakennusoikeus käytetään uuteen asuinrakennukseen. Paikalta puretaan vanha lomarakennus sekä pienet talousrakennukset. Hakija on perustellut rakennusoikeuksien yhdistämistä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisilla periaatteilla. Kiinteistön kokonaiskerrosala ei ylitä kaavan sallimaa rakennusoikeutta.

Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksen 9 §:n mukaisesta määräyksestä, jossa rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Mikäli kerrosalat rakennetaan yhteen samaan kokonaisuuteen, etäisyyden rantaviivasta tulee olla suurempi kuin 30 metriä huomioiden rakennuspaikan maaston muodot ja peitteisyys. Uusi asuinrakennus on esitetty sijoitettavaksi lähimmillään noin 19 metrin päähän rannasta. Rakennusta ei ole mahdollista siirtää kauemmas rannasta rakennuspaikan kapean muodon vuoksi.

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön Vihtatöyry pinta-ala on noin 1,24 ha ja se on rekisteröity 21.8.2008. Hakijat ovat 27.8.2013 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Yksi naapuri on jättänyt muistutuksen liittyen rasitetiehen olemassa olevalle rakennuspaikalle sekä tienhoidollisiin vastuihin. Hakija on antanut selvityksen tieoikeudesta olemassa olevalle kiinteistölleen (MML karttatuloste, joka on päätöksen liitteenä). Poikkeamispäätöksessä ei oteta kantaa rasitetietoimituksiin, koska ne tehdään maanmittauslaitoksessa. Muilta osin muistuttaja pitää rakennushanketta kannattavana. Muut naapurit tai osalliset eivät vastusta hanketta.

Hakijoiden perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

”Rakennusoikeuksien yhdistäminen. Pohjois-Tampereen voimassa olevan strategisen yleiskaavan mukaisesti tämä on mahdollista perustelluista syistä. Tontille on kaavassa osoitettu rakennuspaikka, joka on kapea kaistale lähellä rantaa. Tämä on tontin ainoa mahdollinen rakennuspaikka, johon useat rakennukset erillisinä on hankala toteuttaa. Yhdistämällä kerrosalat voidaan vastata nykytason ympärivuotisen asumisen vaatimusten mukaisen rakennuksen toteuttamisen vaatimukseen ja saadaan rakennettua ympäristöön sopivat rakennukset ja suojaisa pihapiiri.

Rakennuspaikalle on teetetty pohjatutkimus ja se osoittaa paikan sopivaksi. Järventaso ja perustamiskorkeus ei tuota ongelmia.

Rakennusmassa on nyt sijoitettu ja suunniteltu siten, että rakentaminen sopii rantamaisemaan eikä siitä aiheudu haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Pohjois-Tampereen voimassa olevan strategisen yleiskaavan mukaisesti tämä on mahdollista kyläalueilla, johon tämä rakennuspaikka kuuluu. Rakennuspaikalle on hyvä tieyhteys, ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Vesihuolto on jo järjestetty, tontilla on porakaivo, jonka veden laatu tutkitusti erinomainen ja tuotto tutkitusti erinomainen.

Vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen säädösten mukaisesti Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m², tällä rakennuspaikalla alue on 1,24ha.

Alue kuuluu Teiskon kyläalueeseen, merkinnällä halutaan edistää maaseudulle tavoiteltua rakentamista ja tukea kylien elinvoimaisuutta verrattuna muuhun ympäröivään maaseutualueeseen.

Rakennuspaikka on hyvien julkisten kulkuyhteyksien vieressä, pihatien päässä on linja-autopysäkki. Alue on Kämmenniemen ja Terälahden palvelutaajamien lähistöllä.

Rakennuksen sijoittaminen alle 30 m rantaviivasta. OKT on sijoitettu alle 30 etäisyydelle rannasta, koska voimassaoleva kaava määrittää rakennuspaikan alueelle, jossa rakennuksen sijoittelu yli 30 metrin etäisyydelle ei ole mahdollista. Nyt rakennus sijoitettu rakennusalueen kohtaan lähelle aikaisempaa loma-asuntoa, jossa sopeutuu ympäristöön, sijoittuu edullisesti etelä-länsi rinteeseen ja etäisyyttä rannasta on saatu kasvatettua.”

Yleiskaavoitus:

Rantayleiskaavaan esitetty uusi lomarakennuspaikka sijaitsee Kaletonjärven rannalla Teiskon kirkonseudulla.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Teiskon-Asuntilan kulttuurimaisema).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistamassa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa tila sijoittuu osin loma-asuntoalueelle (RA) ja muilta osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä vesialueelle. Loma-alueella saa rakentaa yhdelle rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Näiden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan. Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu kyläalueelle, joka kaavassa tutkitun mukaisesti on maaseutua tiiviimmän rakentamisen alue. Alueelle sijoittuu asutusta ja siihen liittyviä palveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta. Merkinnällä on osoitettu kyläalueet, jotka sijoittuvat asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle. Näitä ovat Palonkylän itä- ja länsiosat, Hirviniemi, Aitoniemi, Kolunkylä, Värmälä, Vattula, Pohtola, Viitapohja, Teiskon kirkonseutu, Terälahti, Velaatta, Vehokylä, Kaanaa ja Kapee. Kohde on myös kaavan mukaista maatalouden ydinaluetta sekä osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on mahdollista kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla sekä rakennuspaikoilla, jotka ovat todistettavasti alun perin asuinkäyttöön tarkoitettuja. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² tai jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon vähintään 2000 m². Alun perin asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla, jotka on lohkottu ennen kaavan saatua lainvoiman, pinta-ala voi olla pienempi. Vesihuollon toiminta-alueella ja sen läheisyydessä rakennuspaikka tulee pääsääntöisesti liittää keskitettyyn vesihuoltoverkostoon. Vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla säädetyn valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Rakennuspaikalle on päästävä ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan asuinkäyttöön sopiva.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen on mahdollista lainvoimaisen Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan yleismääräyksessä esitetyin periaattein. Kaavan tavoitteiden mukaisesti kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla käyttötarkoituksen muutos voi tukea alueiden elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä. Perinteisillä asuinrakennuspaikoilla on useimmiten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

edellytykset asumiseen jatkossakin. Silloin kun rakennuspaikka on kaavoitettu loma-asumiseen, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyyn rakennusluvan perusteella.

Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden yhdistämismahdollisuudella pyritään vastaamaan nykyaikaisiin loma-asumisen tarpeisiin ja esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen lisääntymiseen.

Suunnitelmassa vapaa-ajanasunnon (80 kem²) kerrosalaan yhdistetään kaavan mukainen vierasmajan kerrosala (40 kem²) sekä talousrakennuksen kerrosala (25 kem²) ja tämä rakennusoikeus käytetään uuteen asuinrakennukseen. Rantaan rakennetaan uusi saunarakennus (25 kem²). Paikalta puretaan vanha lomarakennus sekä pienet talousrakennukset (yht. 60 kem²). Tilan käytetyksi rakennusoikeudeksi muodostuisi 170 kem², mikä ei ylitä rakennuspaikan sallittua kokonaisrakennusoikeutta.

Rakennuspaikalle on olemassa ajoyhteys Teiskon kirkkotieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 6,3 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Teiskon kirkkotien kautta (noin 0.4 km etäisyydeltä) Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja rakennuspaikan sijoittuminen kaavan ns. edullisuusvyöhykkeelle sekä strategisen yleiskaavan mukainen periaate rakennusoikeuksien yhdistämisestä samaan kokonaisuuteen voidaan todeta, että esitetty rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se 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 sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonsuojelun mukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (13.6.2024):

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.”

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 27.8.2024 Karttaliitteet

2 Liite YLA 27.8.2024 Kartta tieoikeudesta

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 30.8.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.08.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§216

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://asiointi.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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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 270 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.