

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 222

Poikkeamishakemus tilalle 837-708-1-281, Kääniementie 109, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi, talousrakennuksen laajentaminen

TRE:3548/10.03.01/2025

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 ja rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 24 m2 suuruinen talousrakennus (uusi sijainti) sekä laajentaa olemassa olevaa kerrosalaltaan 22 m2 suuruista toista talousrakennusta 18 kem2:llä ja katoksella 9754 m2 suuruisella tilalla Suonkulma 837-708-1-281 hyväksytään.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä (käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuksien yhdistäminen ja vähäinen ylitys) sekä rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 29.5.2025, joten asia käsitellään soveltaen rakentamislakia (RakL) ja alueidenkäyttölakia (AkL) sekä muita 1.1.2025 voimaan tulleita määräyksiä.

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi ja rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosalaltaan 24 m2 suuruinen talousrakennus (uusi sijainti) sekä laajentaa olemassa olevaa kerrosalaltaan 22 m2 suuruista toista talousrakennusta 18 kem2:llä ja katoksella 9754 m2 suuruisella tilalla Suonkulma 837-708-1-281.

POIKKEAMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57§, AkL 72§).

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.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamisen voimassa olevasta rantayleiskaavasta (RakL 57§). Suunnitelmassa tilalla sijaitseva, kerrosalaltaan 126 kem² suuruinen lomarakennus muutetaan asuinrakennukseksi. Lisäksi tilalla oleva 24 kem²:n kokoinen talousrakennus siirretään uuteen paikkaan. Toista olemassa olevaa talousrakennusta, kerrosalaltaan 22 kem², laajennetaan 18 kem²:llä ja siihen lisätään katos. Tilalla on jo ennestään kaavan mukainen erillinen sauna (25 kem²) sekä rannassa pieni laavu. Rakennusoikeuksien yhdistäminen on mahdollista Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti.

Hankkeen toteutuessa tilan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (215 kem²) ylittyy 45 kem²:llä. Ylitystä voidaan kuitenkin pitää vähäisenä, sillä uudisrakentaminen kohdistuu pääasiassa talousrakennuksen laajentamiseen. Tämän vuoksi ylityksen ei katsota merkittävästi haittaavan kaavan tavoitteiden toteutumista.

Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksen 7 §:n määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Suunnitelmassa siirrettävä talousrakennus on esitetty sijoitettavaksi 2,8 metrin etäisyydelle kiinteistön itärajasta. Naapurikiinteistön omistaja on antanut kirjallisen suostumuksensa rakennuksen sijoittamiseen lähelle rajaa.

Kiinteistörekisterin mukaan Suonkulma-nimisen tilan pinta-ala on 9754 m² ja se on rekisteröity 14.3.1979. Hakijat ovat 27.7.2009 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hakija on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön pohjoislaidalta. Kiinteistötoimella maaomaisuuden haltijana ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hakemukseen.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, ns. erityinen syy poikkeamiseen (RakL 57§ 1 mom):

"Kiinteistö on tällä hetkellä lomarakennuspaikka ja se halutaan muuttaa vakituiseksi asuinpaikaksi. Hakija haluaa muuttaa loma-asunnon omakotitaloksi ja säilyttää rantasaunan sekä talousrakennuksen.

Lisäksi olemassa olevaa talousrakennusta halutaan laajentaa vanhan katoksen verran sekä rakentaa uusi katos talousrakennuksen jatkeeksi sekä sen taakse. Lämmintä taloustilaa tarvitaan harrastetilaksi (kotikuntosali) sekä työtilaksi. Katostilaa tarvitaan kulkuneuvoille mm. auto, traktori, vene, polkupyörät ja peräkärry.

Lisäksi halutaan rakentaa uusi talousrakennus 24 m² polttopuille sekä puutarhavälineiden säilytykseen. Kiinteistön uusi kokonaiskerrosala 215 m². Kiinteistössä on porakaivo ja jätevedet menevät panospuhdistamoon.

Perustelut: Alue kuuluu Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiseen alueeseen, jossa kiinteistöjen muuttaminen lomarakennuksen paikasta pysyvän asumisen paikaksi on mahdollista tietyin edellytyksin. Rakennus täyttää omakotitalon vaatimukset ja kiinteistön koko on yli 6000m².

Alueella on runsaasti omakotitaloja, ja Kääniementietä hoidetaan ympäri vuoden, mikä mahdollistaa kiinteistölle pääsyn kaikkina vuodenaikoina. Kiinteistöltä on lyhyt matka Käännemiemen palveluihin ja bussipysäkille."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Käälahden rannalla Kääniemessä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA-1 rakentamiseen osoitetulta alueelta ja muutoin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alue on tarkoitettu yhteisrantaista loma-asutusta varten. Alueella on voimassa RA-alueelle annetut rakennuspaikan pinta-alaa, rakennusoikeuden määrää sekä puustoa ja muuta kasvillisuutta koskevat määräykset. Alueelle saa yhtä rakennuspaikkaa kohti rakentaa enintään 80 m²:n loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 6000 m², rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m². Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle, joka tukeutuu lähellä olevaan palvelutaajamaan tai on palvelutasoltaan hyvän joukkoliikennekäytävän varrella. Uutta asutusta sijoitettaessa on huomioitava yhteydet palveluihin. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta.

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. Rakentamislupavaiheessa 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 esitetyn periaattein. Kaavan tavoitteiden mukaisesti kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla käyttötarkoituksen muutos voi tukea alueiden elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä. Perinteisillä asuinrakennuspaikoilla on useimmiten edellytykset asumiseen jatkossakin. Silloin kun rakennuspaikka on kaavoitettu loma-asumiseen, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan myöntämistä. Poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyn rakentamisluvan perusteella.

Suunnitelmassa tilalla sijaitseva, kerrosalaltaan 126 kem² suuruinen lomarakennus muutetaan asuinrakennukseksi. Lisäksi tilalla oleva 24 kem²:n kokoinen talousrakennus siirretään uuteen paikkaan. Toista olemassa olevaa talousrakennusta, kerrosalaltaan 22 kem², laajennetaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

18 kem2:llä ja siihen lisätään katos. Tilalla on jo ennestään kaavan mukainen erillinen sauna (25 kem2) sekä rannassa pieni laavu.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Kääniementieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 2,6 km etäisyydellä Käämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien kautta (noin 1,1 km etäisyydeltä) Käämmeniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon RakL 57 §:n tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja rakennuspaikan sijoittuminen kaavan ns. edullisuusvyöhykkeelle sekä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaisesti yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista..

Lupahakemus on salassapidettävä, Tietosuojalaki (1050/2018) 29 §.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja kiinteistötoimen lausunnot.

Ympäristönsuojelu (16.6.2025):

”Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset. Mm. purkupisteen etäisyyttä rantaviivasta ei asemapiirroksen perusteella varmasti voinut arvioida ja jos se on vähemmän kuin 100 metriä, tulee purku siirtää yli 100 metrin päähän tai hakea ympäristönsuojeluviranomaista lupaa poiketa ympäristönsuojelumääräyksistä. Kiinteistö sijaitsee fluoridin riskialueella, mikä on syytä huomioida talousveden käytössä.”

Hakija on täydentänyt suunnitelmia siten, että purkuputki sijoittuu nyt vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kiinteistötoimi (11.6.2025): ”Ei huomautettavaa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Rakennusvalvonta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 5.9.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
08.09.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§222

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös yllä mainitut, joiden valitusoikeudesta on erikseen säädetty.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

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
- 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 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.