

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 221

Poikkeamishakemus tilalle 837-708-1-79, Tiilitehtaantie 3, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi, asuinrakennuksen rakentaminen

TRE:3494/10.03.01/2025

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 124 m² suuruinen asuinrakennus 3500 m² suuruisella tilalla Kallela 837-708-1-79 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 4.6.2025, 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 124 m² suuruinen asuinrakennus 3500 m² suuruisella tilalla Kallela 837-708-1-79.

POIKKEAMINEN

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu asumisen alueelle sekä asumisen ja virkistyksen sekoittuneelle 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 uudisrakennuksen kerrosalaan yhdistetään kaavan mukaista lomarakennuksen rakennusoikeutta 80 m², talousrakennuksen rakennusoikeutta 18 m² ja saunan rakennusoikeutta 13 m². Tämä rakennusoikeus (111 kem²) käytetään uuteen asuinrakennukseen (124 kem²). Tilalla on jo olemassa erillinen, kaavan mukainen sauna (12 kem²) sekä 7 kem² suuruinen liiteri. Hankkeen toteutuessa tilan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (130 kem²) ylittyy 13 m²:llä. Ylitystä voidaan kuitenkin pitää vähäisenä eikä sen katsota merkittävästi vaikuttavan kaavan tavoitteisiin.

Kiinteistörekisterin mukaan Kallela-nimisen tilan pinta-ala on 3500 m² ja se on rekisteröity 18.8.1953. Hakija on 17.9.2024 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön pohjoislaidalta (Paavolantie). Kiinteistötoimella maaomaisuuden haltijana ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Yksi rajanaapuri on huomauttanut, että mikäli lupa myönnetään, tulee vastaavissa tilanteissa jatkossa myöntää lupa myös muille yhdenvertaisuuden periaatteen mukaisesti.

Vastine huomautukseen: Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti kaikissa vastaavanlaisissa tilanteissa.

Muilla naapureilla tai osallisilla ei ole huomauttamista hakemukseen.

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

”Poikkeaminen 1: Haetaan käyttötarkoituksen muutosta, eli muutosta vapaa-ajan rakennuspaikasta vakituiseen asumiseen.

Poikkeaminen 2: Rakennuspaikan rakennusoikeuden ylitys, sallittu 130 kem², kokonaiskerrosala rakentamistoimenpiteen jälkeen 143 kem².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelut: Alue on esitetty Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa asumisen ja virkistykseen sekoittuneeksi alueeksi.

Liitytään olemassa olevaan osuuskunnan vesijohtoon ja viemäriin ja porataan rakennuspaikalle maalämpökaivo."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Tapoonlahden rannalla Kämmeniemiessä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA. 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. 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 rakennuspaikka sijoittuu asumisen alueelle sekä asumisen ja virkistyssekoittuneelle alueelle. Rakennuspaikka on myös osa asemakaavoitettavaa aluetta. Rakennuspaikka sijaitsee palvelukeskuksessa, jossa on julkisia ja yksityisiä palveluita. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen maankäyttö ratkaistaan ensisijaisesti asemakaavalla.

Aluetta kehitetään asuinrakentamisen alueena virkistyskäytön sekä viher- ja virkistysverkoston, kulttuuriympäristön, luontoarvojen ja/tai alueen ekologisten yhteyksien lähtökohdista. Alueelle voi sijoittua asutusta sekä siihen liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueen kehittäminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Yksityiset ranta-alueet asemakaavoitetaan osana laajempaa kokonaisuutta, asemakaavaa ei laadita yksittäisille kiinteistöille.

Asemakaavoitettavan alueen merkinnällä on osoitettu Kämmeniemen nykyinen asuinalue sekä tuleva Nurmi-Sorilan asuinalue. Alueiden kehittämisen tulee pohjautua asemakaavaan. Kämmeniemiessä taajaman laajentumista on tutkittu Kämmeniemen yleissuunnitelmassa. Nurmi-Sorilassa asemakaavoitus pohjautuu Nurmi-Sorilan osayleiskaavaan. Ennen asemakaavan laatimista vireille tuleva

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

uudisrakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Rakentaminen ei saa haitata tulevaa kaavoitusta ja hankkeesta tulee pyytää myös asemakaavoituksen lausunto.

Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on mahdollista kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla sekä rakennuspaikoilla, jotka ovat todistettavasti alunperin asuinkäyttöön tarkoitettuja. Käyttötarkoituksen muutokset loma-asunnoista vakituiseen asumiseen ovat myös mahdollisia kaavan mukaisella asumisen alueella lähellä Kämenniemen palveluja.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² tai jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon vähintään 2000 m². Rakennuspaikka liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Suunnitelmassa uudisrakennuksen kerrosalaan yhdistetään kaavan mukaista lomarakennuksen rakennusoikeutta 80 m², talousrakennuksen rakennusoikeutta 18 m² ja saunan rakennusoikeutta 13 m². Tämä rakennusoikeus (111 kem²) käytetään uuteen asuinrakennukseen (124 kem²). Tilalla on jo olemassa erillinen, kaavan mukainen sauna (12 kem²) sekä 7 kem² suuruinen liiteri. Rakennuspaikalta puretaan 53 kem² suuruinen lomarakennus, 25 kem² suuruinen aitta ja 20 kem² suuruinen varasto.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Tiilitehtaantieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä Kämenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Kämenniemen koulun kautta (noin 1 km etäisyydeltä) Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon RakL 57 §:n tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksmerkinnän (asumisen alue) sekä hakijan antamat perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi 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.

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

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

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty asemakaavoituksen, ympäristönsuojelun ja kiinteistötoimen lausunnot.

Asemakaavoitus (21.8.2025): "Ei huomautettavaa."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ympäristönsuojelu (16.6.2025): "Ei huomautettavaa."

Kiinteistötoimi (17.6.2025): "Ei huomautettavaa."

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja (1 kpl), Pirkanmaan ELY-keskus, Rakennusvalvonta

Liitteet

1 Liite YLA 2.9.2025 Karttaliitteet

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

§221

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.

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

Valitusaika

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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