

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2022-07518
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Kämmenniemi, 837-708-0001-0020 MÄKELÄ 4851 m <sup>2</sup> Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.
Lisäselvitys	Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kerrosala: 92m <sup>2</sup>
Poikkeaminen	<p>Rakennuspaikan (muodostuu kiinteistöistä 708-1-20, 708-1-34 ja 708-1-417) käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta rantayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§). 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 § 1 momentin määräyksen mukaan enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä. Asutuskäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.</p>
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapureita. Hakija osaomistaa myös naapurikiinteistöt 708-1-34 ja 708-1-417. Pirkanmaan ELY-keskus hallinnoi tiealuetta (Terälähdentie mt 338), joten kaupunki on pyytänyt lausunnon poikkeamishakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Rakennuspaikan käyttötarkoituksen palauttaminen lomarakennuspaikasta vakituiseen asuinkäyttöön. Uuden strategisen yleiskaavan voimaantulo."</p> <p>Yleiskaavoitus:</p> <p>Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Riihipohjanlahden tuntumassa noin kilometrin etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.</p> <p>Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja rajoittuu tärkeään seutu- tai yhdystiehen (seututie 338).</p> <p>Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA-1). Alue on tarkoitettu yhteisrantaista loma-asutusta varten. Yhdelle rakennuspaikalle</p>

saa rakentaa loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup> sekä saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan. Rakennuspaikka muodostuu kolmesta eri maarekisteritilasta ja se rajoittuu rantayleiskaavan mukaiseen virkistysalueeseen sekä Terälahdentiehen.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle, joka kaavassa tutkitun mukaisesti tukeutuu lähellä olevaan palvelutaajamaan ja on palvelutasoltaan hyvän joukkoliikennekäytävän varrella. Kaavan tavoitteiden mukaisesti uutta asutusta sijoitettaessa huomioidaan yhteydet palveluihin. Alueelle voi sijoittua asutusta ja vähäisessä määrin palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennuspaikkaa sivuava historiallinen tielinjaus, jonka linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Maantiekäytöstä jääneet tien osat ja rakenteet ovat muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Kaavaan on myös merkitty virkistyspainotteinen pyöräilyreitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Rakennuspaikkaa sivuaa geologisesti arvokas kallioalue (paikallisesti arvokas Riihivuori-Naalunvuori).

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 m<sup>2</sup> tai jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon vähintään 2000 m<sup>2</sup>. 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 edellytykset asumiseen jatkossakin. Rantayleiskaavassa vuodelta 1989 loma-asunnot on merkitty vakituiseksi asunnoiksi, mikäli niissä on asuttu kaavan laatimisvaiheessa. Tätä periaatetta ei ole yksin voitu pitää oikeudenmukaisena käyttötarkoituksen määrittämisessä. Myös Kansallisarkistosta hankittua todistusta asumishistoriasta on voitu käyttää käyttötarkoituksenmuutoksen perusteena. Koska Pohjois-Tampereen kaikki ranta-alueet on kaavoitettu, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakennuslupan myöntämistä. Poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana vasta

hyväksytyn rakennusluvan perusteella.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 92 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus (rakennuslupa vuodelta 2006), jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikalla on myös olemassa olevia talousrakennuksia kerrosalaltaan yhteensä 157 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Terälahdentieltä.

Kansallisarkistosta saadun todistuksen mukaan haettu kiinteistö 837-708-1-20 on ollut asuttuna vuodesta 1946 aina vuoteen 1960 asti.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja rakennuspaikan/kiinteistön sijoittuminen kaavan ns. edullisuusvyöhykkeelle sekä hakijan perustelut vanhasta asuinpaikasta 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.

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu  
02.02.2023  
lausunto

Lausunnon antaja

Pirkanmaan ELY-keskus  
02.02.2023  
lausunto

LIITTEET

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 X

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus