

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöstä koskevan valituksen johdosta, hallinto-oikeuden dnro 2369/03.04.04.16/2023****TRE:1860/10.03.01/2023****Lisätietoja päätöksestä**

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio, puh. 040 801 6917, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Kaavainsinööri Hilikka Takalo, puh. 050 562 0345, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle annetaan Perustelut -kohdan mukainen lausunto poikkeamispäätöstä koskevan valituksen takia.

**Perustelut**

Tausta

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätöksellään 24.10.2023 § 291 poikkeamishakemuksen koskien lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi sekä rakentaa asemapiirroksen periaatteen mukaan kerrosaltaan 158 m2 suuruinen asuinrakennus ja kerrosaltaan 221 m2 suuruinen talousrakennus (autosuoja) 5585 m2 suuruiselle tilalle Välimäki 837-721-6-16 sillä edellytyksellä, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä huomioidaan maakuntamuseon lausunto ja varsinkin Viitapohjantien varren suojapuuston säilyttäminen. Olemassa oleva kerrosaltaan 49 m2 suuruisen lomarakennuksen muutos talousrakennukseksi hyväksyttiin myös tällä luvalla.

Päätöksestä on jätetty valituskirjelmä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa valituksen johdosta (Hämeenlinnan hallinto-oikeuden dnro: 2369/03.04.04.16/2023). Määräpäivä lausunnon antamiselle on 27.12.2023.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 37 §:n mukaan palvelualueen johtaja päättää palvelualueensa osalta muun ohella muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksymisestä. Palvelualueen johtaja voi hallintosäännön mukaisesti siirtää päätösvaltaansa alaiselleen viranhaltijalle. Kaupunkiympäristön palvelualueen johtaja on 1.9.2023 hyväksynyt palvelualueen toimintasäännön liitteenä olevan delegointimatriisin, jonka mukaan yleiskaavapäällikön toimivaltaan kuuluu muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksyminen johtamansa toiminnan osalta.

**LAUSUNTO**

Tampereen kaupunki esittää valituksen hylkäämistä ja uudistaa asiassa kaiken sen, mitä asiassa on aikaisemmin lausuttu päätöksen yhteydessä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Poikkeamislupa voidaan myöntää, jos luvan myöntämisen maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Poikkeamisen perusteina hakija on esittänyt:

*” 1. Uudisrakennusten (1 ja 2) kerrosala ylittää kaavan mukaisen (130 m<sup>2</sup>) rakennusoikeuden. PERUSTELU: Tontille haetaan käyttötarkoituksen muutosta lomarakennuspaikasta vakituiseksi asuinpaikaksi. Tontti soveltuu vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetulle uudisrakennukselle sekä sijaitsee kyläalueella, joten se tukee kaavan yhdyskuntarakenteellisia tavoitteita. Esitetty asuinrakennus (kerrosala n. 158 m<sup>2</sup>) ei ole poikkeuksellisen suuri yhden asunnon pientaloksi.*

*2. Talousrakennus (autosuoja (2)) sijoittuu maantien suoja-alueelle (etäisyys maantien keskilinjasta väh. 20 m) PERUSTELU: Talousrakennus sijoittuu noin 14 m etäisyydelle maantien keskilinjasta. Sijoittuminen perustuu olemassa oleviin ajo- ja pihajärjestelyjen sekä kasvillisuuden/istutusten säilyttämiseen sekä riittäviin ajouriin/-tilaan autosuojan edustalla. Kiinteistön ja naapurikiinteistöjen liittymät sijoittuvat yli 29 m päähän talousrakennuksesta, joten näkymäestettä ei muodostu.*

*3. Talousrakennus (autosuoja (2)) koko on tavanomaista suurempi ja kaksikerroksinen, kerrosala 221m<sup>2</sup>. PERUSTELU: Hakijalla on tarvetta veneiden ja ajoneuvojen säilytystilalle sekä mahdollisesti myös tähän liittyvää vuokraustoimintaa. Tekniset tilat on sijoitettu saman rakennusrungon alle matalien varastotilojen yläpuolelle, mistä muodostuu toinen kerros.*

*4. Nykyinen kaksikerroksinen lomarakennus muutetaan yksikerroksiseksi talousrakennukseksi (3), rakennuksen muutettu kerrosala on 49 m<sup>2</sup>. PERUSTELU: Nykyinen lomarakennus soveltuu varasto- ja askartelutilaksi, jolle hakijalla on tarvetta.”*

Poikkeamista on haettu kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymän Sisaruspohjan osayleiskaavan määrittämälle lomarakennuspaikalle. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena. Poikkeamista on haettu ja myönnetty käyttötarkoituksen muutokseen eli että kaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle voidaan rakentaa vakituiseen asumiskäyttöön käyttöön tarkoitettu rakennus autosuojineen. Lisäksi poikkeamista on haettu ja myönnetty kaavassa määritetyn rakennusoikeuden ylittämiseen.

Ympäristönsuojelun lausunnossa esitetty tummaverkkoperhosen kulkuyhteys on osoitettu osayleiskaavaan avoimena viheryhteystarpeena pellon reunaan, eikä se koske haettavaa kiinteistöä. Haettavan kiinteistön Viitapohjantien puoleinen reuna on puustoinen, mikä ei ole tummaverkkoperhoselle soveliasta aluetta. Puustoinen vyöhyke on päätöksen mukaan tarpeen säilyttää suojapuustona rakentamiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Lausunnossa esitettiin reunaehdoja jätevesijärjestelmälle. Hakija päivitti vesihuoltoratkaisua asemapiirroksen lausunnon pohjalta. Lopullinen järjestelmä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Tällöin esitetään myös pätevä suunnittelijan laatimat, asetuksen mukaiset suunnitelmat.

Tampereen pohjoiselle alueelle vahvistui strateginen yleiskaava vuonna 2021. Kaavan yhtenä tavoitteena on määritellä periaatteet, joiden pohjalta rantayleiskaavan kuin myös Sisaruspohjan osayleiskaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen voidaan hyväksyä. Periaate on sidottu kaavassa määriteltyihin yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiin sijainteihin. Strateginen kaava ei mahdollista uusien rakennuspaikkojen muodostamista ranta-alueille, vaan mitoitus perustuu voimassa olevaan rantayleiskaavaan tai osayleiskaavaan, ja ne ovat jääneet siltä osin voimaan.

Sisaruspohjan osayleiskaavassa on tunnistettu Viitapohjan alueen kuuluminen osana maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kaavan yleismääräyksen mukaan rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida sopeutuminen ko alueeseen, tästä on hyvä pyytää rakentamisen suunnittelun ja/tai poikkeusluvan yhteydessä maakuntamuseon lausunto.

Sisaruspohjan osayleiskaavan lisäksi alue on myös strategisessa yleiskaavassa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jolle sijoittuva rakentaminen edellyttää lausuntoa muun muassa Pirkanmaan maakuntamuseolta. Maakuntamuseo toteaa poikkeamispäätöstä koskevassa lausunnossaan, että alue on osa Viitapohjan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Välimäen kiinteistöllä ei ole tunnistettu sellaisia rakennetun ympäristön tai maiseman arvoja, jotka estäisivät suunnitellun uudisrakennushankkeen toteuttamisen. Merkittävin vaikutus maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan on kesämökki- tai omakotikiinteistölle poikkeuksellisen suurikokoisen piharakennuksen rakentaminen. Rakennus tulee näkymään Viitapohjantien kaakkoispuolella avautuvaan peltomaisemaan. *Suurikokoiset talousrakennukset ovat kuitenkin tyypillisiä maaseutumaisemalle, joten autotallin rakentamisen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän maakunnallisesti arvokkaan maiseman arvoja.* Viitapohjantien varren suojapuusto tulee kuitenkin pyrkiä säilyttämään. Poikkeamisluvan mukainen rakentaminen tälle alueelle ei ole MRL 18 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla *merkittävää maakunnallista rakentamista, joten siitä ei ole ollut tarpeen pyytää ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat - vastuualueen lausuntoa.*

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa lomarakennusten käyttötarkoituksen muutokset tulee voida hyväksyä myös niillä alueilla, jotka sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetulle maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Tämä on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaista. Samalla

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

kaava-alueella on jo muutoinkin merkittävässä määrin vakituista asumista.

Sisaruspohjan osayleiskaavan mukaan lomarakennuspaikalle voi rakentaa 80 km<sup>2</sup> loma-asunnon, 25 km<sup>2</sup> saunarakennuksen ja talousrakennuksen sekä käymälän. Lisäksi yli 6000 m<sup>2</sup> suuruisilla rakennuspaikoilla voidaan rakentaa 40 km<sup>2</sup> vierasmaja. Kyseisellä rakennuspaikalla lomarakentamiseen tarkoitettu rakennusoikeus on yhteensä 170 km<sup>2</sup>.

Samaisessa osayleiskaavassa on vakituiseen asumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja, jotka sijoittuvat kaavan AO-alueille. Vakituiseen asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty osayleiskaavassa: *Uudisrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta voidaan enintään 40% käyttää tarvittaessa erilliseen rakennukseen sijoitettavia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työskentely- ja teollisuustiloja varten. Rakentamisessa on noudatettava perinteistä rakentamistapaa.* Kun rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu vakituiseen asumiseen, sallitun rakennusoikeuden määrä on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta oltava sama kuin on muillakin Sisaruspohjan osayleiskaavan mukaisilla vakituisten asumisen rakennuspaikoilla.

Käyttötarkoituksen muutoksista johtuva yhdyskuntarakenteen kehityksen seuranta on keskeinen osa strategisen kaavan ratkaisua. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti yhdyskuntarakennetta ja sen kehitystä kuvaavan vuosittaisen raportoinnin perusteella arvioidaan tarve aluekohtaisten tarkempien selvitysten tai suunnitelmien käynnistämiseksi. Seuranta tuottaa tietoa muun muassa vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten sijainnin ja väestön määrän kehitystä alueella. Osayleiskaavan muutos tai muu kyläalueen tarkempi kaavallinen suunnittelu ei varmista nykytilannetta paremmin maanomistajien tasapuolista kohtelua tai sovita yhteen rantojen käyttöä koskevia muita intressejä. Rakennuspaikkojen määrää ei voida perustellusti lisätä nykyisestä. Myöskään alueen rakennussuunnittelua koskevan kaavaohjauksen tarkentaminen nykytilanteesta ei ole tarkoituksenmukaista resurssien hyödyntämistä.

Kulttuurimaiseman arvot on huomioitava ja tarvittaessa rakentamisen sovittamisessa maisemaan hyödynnetään museoviranomaisen lausuntoa. Tampereen kaupunki on myöntänyt maakuntakaavan tultua voimaan yhteensä 64 poikkeamislupaa tai suunnittelutarvapäätöstä maakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille. Olisi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimuksen vastaista, että juuri tässä asiassa estettäisiin oikeus vakituiseen asumiseen ja siihen liittyvään talousrakentamiseen (maaseutuelinkeino), vaikka aivan lähellä on runsaasti vakituista asumista. Valituksessa esitetty näkemys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

osayleiskaavan päivittämisen tarpeesta on siten aiheeton ja perusteeton vaatimus. Käyttötarkoituksen muutos olemassa olevalle rakennuspaikalle ei aiheuta rakentamispainetta.

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa on tutkittu ne kaava-alueen sijainnit, joilla rantayleiskaavan ja osayleiskaavojen mukaisten lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos on puollettavissa. Strategisen yleiskaavan pohjalta ei voida muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Kyseisellä kyläalueella on aikaisemmin vahvistuneen osayleiskaavan ratkaisun pohjalta suurelta osin mahdollisuus vakituiseen asumiseen. Kyläalueen sijainti maisemallisella arvoalueella tulee huomioiduksi poikkeamisen edellytyksenä. Rakennuspaikan ominaisuudet ja olosuhteet tulee ottaa rakentamisessa huomioon, sinänsä käyttötarkoitus ei uhkaa maisemallisia arvoja.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta katsoo, että hanke on voimassa olevan Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukainen käyttötarkoituksen muutos ja sen pohjalta toteutettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen 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.

Yhdyskuntalautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan miltään osin lainvastainen. Valitus hallinto-oikeudessa on hylättävä.

Liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä takia niitä ei julkaista kaupungin internet-sivuilla.

**Tiedoksi**

hameenlinna.hao@oikeus.fi, Mikko Nurminen, Jukka Lindfors, Pia Hastio, Mika Näykki, Hilikka Takalo

**Liitteet:**

- 1 Sisaruspohjan osayleiskaavakartta; merkinnät ja määräykset
- 2 Asemapiirros, kerrosalalaskelma ja liittyminen vesihuoltoverkkoon
- 3 Poikkeamispäätös, pöytäkirjaote yhdyskuntalautakunta 24.10.2023 § 291
- 4 Karttaliitteet: kaavaote, poikkeuslupatiedot, asemapiirros
- 5 Yleiskaavoituksen maisemasuunnittelijan kommentit
- 6 ELY-keskuksen poikkeamispäätös autosuojan sijoittamisesta maantien 14199 suoja-alueelle
- 7 ELY-keskuksen lausunto tien näkemäalueelle rakentamisesta
- 8 Maakuntamuseon lausunto
- 9 Ympäristönsuojelun lausunto

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

### **Allekirjoitus**

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi) ajalla  
Päätös annettu tiedoksi sähköpostitse 27.12.2023

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Muutoksenhakukielto

Tampere  
27.12.2023

Vertti Sahala  
Hallintoassistentti

**Tampere**  
Yleiskaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön  
palvelualue

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

7 (7)

21.12.2023

**§ 5**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§ 5

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)