

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 53

Poikkeamishakemus rakennuspaikalle, joka muodostuu tiloista 837-708-1-20, 837-708-1-34 ja 837-708-1-417, Terälahdentie 68, rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi

TRE:8714/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilkka 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: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-708-1-20, 837-708-1-34 ja 837-708-1-417, hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun ja ELY:n lausunnoissa esitetyt seikat sekä esitetään tarvittava meluntorjuntasuunnitelma.

Poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä 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 rakennuspaikalla, joka muodostuu tiloista 837-708-1-20, 837-708-1-34 ja 837-708-1-417 (yht. noin 1,5 ha).

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA-1) ja 2) Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, hyv. 21.4.2021, lainvoimainen 25.11.2022, jonka mukaan tila sijoittuu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisalle alueelle sekä on osa kehitettävää matkailukokonaisuutta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennuspaikan 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.

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. Asutokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Kiinteistörekisterin mukaan Mäkelän kiinteistön 708-1-20 pinta-ala on 0,4851 ha ja se on rekisteröity 22.3.1924. Hakija on 18.12.1997 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön osaomistaja. Kiinteistön Mäkelä 1, 708-1-34 pinta-ala on 0,7680 ha ja sen on rekisteröity 2.6.1932. Hakija on 18.12.1997 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön osaomistaja. Kiinteistön Mäkelä 2, 708-1-417 pinta-ala on 0,2410 ha ja se on rekisteröity 21.12.2000. Hakija on 2.1.2001 päivätyn selvennyslainhuudon mukaan kiinteistön osaomistaja. Toinen osaomistaja on antanut valtakirjan kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen hakemiseen.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Hakija osaomistaa myös naapurikiinteistöt 708-1-34 ja 708-1-417. Pirkanmaan ELY-keskus hallinnoi tiealuetta (Terälahdentie mt 338), joten kaupunki on pyytänyt lausunnon poikkeamishakemuksesta.

Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Rakennuspaikan käyttötarkoituksen palauttaminen lomarakennuspaikasta vakituiseen asuinkäyttöön. Uuden strategisen yleiskaavan voimaantulo.”

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Näsijärven Riihipohjanlahden tuntumassa noin kilometrin etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja rajoittuu tärkeään seutu- tai yhdystiehen (seututie 338).

Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tila sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA-1). Alue on tarkoitettu yhteisrantaista loma-asutusta varten. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m² sekä saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m². Näiden lisäksi saa rakentaa kerrosalaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan. Rakennuspaikka muodostuu kolmesta eri maarekisteritilasta ja se rajoittuu rantayleiskaavan mukaiseen virkistysalueeseen sekä Terälähdentiehen.

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 palvelutajamaan 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 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 käyttötarkoituksen muutoksen perusteena. Koska Pohjois-Tampereen kaikki ranta-alueet on kaavoitettu, 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 vasta hyväksytyyn rakennusluvan perusteella.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 92 m² suuruinen lomarakennus (rakennuslupa vuodelta 2006), jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikalla on myös olemassa olevia talousrakennuksia kerrosalaltaan yhteensä 157 m². 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 Kämmeniemiessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien kautta Kämmeniemeen 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

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnot.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ympäristönsuojeluyksikkö (2.2.2023):

”Kiinteistön sijainti arseeniriskialueella tulee ottaa huomioon veden käytön osalta. Yleispiirteisen melumallinnuksen mukaan tontin eteläosassa päiväajan melulle annettu ohjearvo LAeq 55 dB ylittyy, mikä on syytä huomioida siten, että tontille muodostuu melulta suojattua ulko-oleskelualueetta.”

Pirkanmaan ELY-keskus (2.2.2023):

”Maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin päähän tien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää tien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 1. mom.) Suoja-alueelle rakentaminen edellyttää liikennejärjestelmästä ja maanteista annetun lain mukaan ELY-keskuksen poikkeamisluvan.

Asemapiirustuksen mukaan rakennukset sijoittuvat yhtä lukuun ottamatta maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Suoja-alueella olemassa olevan rakennuksen käyttö ei edellytä mitään toimenpiteitä, mutta mikäli siihen tehdään rakennuslupaa tarvitsevia toimenpiteitä, tulee hakea suoja-alue poikkeamispäätös ELY-keskuksen L-vastuualueelta. ELY-keskus korostaa vielä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Alueen valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä maantien liikenteelle.

Hulevesiä ei saa suoraan johtaa maantien sivuojiin.

ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa käyttötarkoituksen muutoksesta.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 14.2.2023 Asiakooste
- 2 Liite YLA 14.2.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 17.2.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.02.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§53

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://asiointi2.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.

- 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.