

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 184

Poikkeamishakemus tilalle 837-505-5-44, Rumootanhaara 52, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

TRE:5627/10.03.01/2024

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 180 m2 suuruinen asuinrakennus ja 30 m2 suuruinen talousrakennus katoksineen 2900 m2 suuruiselle tilalle Jokipirtti 837-505-5-44 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakentamislupan myöntämisen yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun ja asemakaavoituksen lausunnoissa esittämät seikat koskien vesihuoltoa.

Poikkeamiset rakennusjärjestyksen määräyksistä (rakennuspaikan pinta-alavaatimus ja rakennuksen etäisyys naapurin rajasta) myönnetään.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 2.12.2024 eli ennen 1.1.2025, joten asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia ja muita 31.12.2024 voimassa olleita säännöksiä.

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi ja rakentaa kerrosalaltaan 180 m2 suuruinen asuinrakennus ja kerrosalaltaan 30 m2 suuruinen talousrakennus katoksineen 2900 m2 suuruiselle tilalle Jokipirtti 837-505-5-44.

POIKKEAMISET

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§).

Tila sijaitsee MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jolla on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueelle myönnettävän rakennusluvan erityisenä edellytyksenä on MRL 137 §:n mukaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Edellytyksenä on myös, että se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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. Poiketaan (MRL 171§):

1) Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta vakituiseksi asuinpaikaksi.

2) Rakennuspaikan koko vaatii poikkeamista rakennusjärjestyksen 5 § määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Jos rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa asemakaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m². Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 2900 m² ja se on rekisteröity 13.11.1951. Hakija on 11.12.2008 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan käyttötarkoituksen muutoksia koskevan yleismääräyksen mukaan alunperin asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla, jotka on lohkottu ennen kaavan saatua lainvoiman, rakennuspaikan 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.

3) Talousrakennuksen rakentaminen vaatii poikkeamista rakennusjärjestyksen 7 § määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Talousrakennus on esitetty lähimmillään 2 metriä kiinteistön itärajasta. Kiinteistötoimi Tampereen kaupungin maaomaisuuden haltijana on antanut suostumuksensa rakentaa lähemmäksi rajaa.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön itä- ja eteläpuolelta. Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa esitetystä rakentamisesta, hankkeen toteuttaminen edellyttää kuitenkin hyväksyttyä osayleiskaavaa. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

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

”Kiinteistön pinta-ala on 2900 m². Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä vaaditaan rakennuspaikan pinta-alan olevaksi 5000 m². Jos rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikka on entuudestaan vanha vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka ja tontilla sijaitsee olemassa oleva vapaa-ajan asunto, joka nyt uudisrakentamisen vuoksi puretaan pois. Nurmi-Sorilan alueella on kehityssuunnitelmat käynnissä, joiden yhteydessä tälle tontille myös rakennetaan suurella todennäköisyydellä kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Suunniteltu rakentaminen ei vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja lisäksi vesi- ja viemäriiliittyminen lähitulevaisuudessa on erittäin todennäköistä.”

Yleiskaavoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee noin 2,2 kilometrin etäisyydellä Nurmin kyläkeskuksesta luoteeseen Sorilanjoen varrella. Alueella on joitakin olemassa olevia lomarakennuspaikkoja.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty osaksi ehdollista taajamatoimintojen aluetta sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

Kaupunginvaltuuston 19.5.2025 hyväksymässä Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistuksessa kiinteistö on osa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-9). Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen vaihtelevaan pinnanmuodostukseen ja ympäristökuvaan sekä sijoittaa tiet ja muu rakentaminen mahdollisimman maastonmukaisesti. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa asuntoalueilta pääsy rantaan ja riittävät virkistysalueet rannoilla.

Koko yleiskaava-alue on M-7- ja V-alueita lukuun ottamatta tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakentamisen sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä. Ennen asemakaavoitusta rakentaminen voi edellyttää poikkeamislupaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakentamisella tai muilla toimenpiteillä ei saa vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta tai yleiskaavan toteutumista.

Kiinteistön eteläreunan kautta on esitetty virkistykseen viheryhteystarve. Viheryhteyden toteutuessa etäämpää rannasta tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huolehtia rantaan pääsystä soveltuvissa kohdissa.

Kiinteistön eteläreunaan on myös esitetty ohjeellinen ulkoilureitti /seudullinen ulkoilureitti. Ulkoilureitit toteutetaan alueen ominaisuudet ja arvot huomioon ottaen, liikkumistarpeeseen nähden mahdollisimman kevytrakenteisina.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila on osoitettu asumisen ja virkistykseen sekoittuneelle alueelle sekä asemakaavoitettavalle alueelle. Yksityiset ranta-alueet asemakaavoitetaan osana laajempaa kokonaisuutta, asemakaavaa ei laadita yksittäisille kiinteistöille. Ennen asemakaavan laatimista vireille tuleva uudisrakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Rakentaminen ei saa haitata tulevaa kaavoitusta ja hankkeesta tulee pyytää myös asemakaavoituksen lausunto.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 2,2 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkotito) tai 4,2 km etäisyydellä Sorilassa (koulu). Paikallisbussi liikennöi Kaitavedentien (2 km) kautta sekä Kämmenniemeen että Tampereen keskustaan. Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 48 m² suuruinen lomarakennus ja 29 m² suuruinen talousrakennus, jotka on tarkoitus purkaa. Rakennuspaikalla on lisäksi kerrosalaltaan 25 m² suuruinen saunarakennus ja 48 m² suuruinen talousrakennus, jotka on tarkoitus säilyttää. Uudisrakentamisen (210 kem²) jälkeen rakennuspaikan rakennetuksi kerrosalaksi muodostuisi 283 kem², mikä ei ylitä rakennusjärjestyksen 6 §:n mukaista rakennuspaikan sallittua kerrosalaa, joka saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva ajoyhteys Rumootanhaara-nimiseltä yksityistieltä.

Ottaen huomioon olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun Nurmi-Sorilan osayleiskaavan mukaisen rakentamisen voidaan todeta, että aiottu hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Se on myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta vakituiseksi asuinpaikaksi sekä poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksistä on myönnettävissä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun, kiinteistötoimen ja asemakaavoituksen (mahdollinen haitta tulevalle kaavoitukselle) lausunnot.

Ympäristönsuojelu (24.4.2025):

"Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset.

Jätevesijärjestelmän ja talousvesikaivon rakentamisessa kannattaa huomioida, että ne on helposti liitettävissä mahdollisesti tulevaisuudessa alueelle rakennettavaan keskitettyyn vesihuoltoon."

Kiinteistötoimi (15.5.2025):

"Hanke on osayleiskaavaehdotuksen mukainen. Toteuttaminen edellyttää vahvistettua osayleiskaavaa. Kiinteistötoimi antaa suostumuksen, että suunniteltu varastorakennus voidaan sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti ja poiketa 5 metrin vähimmäisetäisyydestä."

Asemakaavoitus (16.5.2025):

"Ei huomautettavaa rakennushankkeesta. Rakentamisluvassa tulee edellyttää, että kiinteistö liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon siinä vaiheessa, kun ne rakennetaan."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 10.6.2025 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 13.6.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.06.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§184

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 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 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
- vaatimuksen perusteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.