

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-04955
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Leppälahti, 837-709-0001-0198 Janhosenranta 6340 m <sup>2</sup> Ranta-asemakaava
TOIMENPIDE	Vapaa-ajan asunnon ja talousrakennuksen rakentaminen. Lämpökaivon poraaminen.  Vapaa-ajan asuntoon on kytketty saunarakennus katoksella. Vapaa-ajan asuntoon on yhdistetty vierasmajan rakennusoikeus.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset Kerrosala: 171m <sup>2</sup>
Poikkeaminen	<p>Alueella on voimassa ympäristöministeriön 1.3.1999 vahvistama Honkaniemen ranta-asemakaava, jonka mukaan tila on osa loma-asuntojen korttelialuetta (RA-9).</p> <p>Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§). Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §). Asemakaavasta poikkeamisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen aiheuta 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>Poiketaan Honkaniemen ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen, yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 105 m<sup>2</sup>. Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi, saa sen kerrosala olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> sekä vierasmajan, kerrosalaltaan enintään 40 m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen kerrosalaksi on esitetty 145 m<sup>2</sup> (varsinainen lomarakennus 115 m<sup>2</sup> ja sauna 30 m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksen 26 m<sup>2</sup>.</p> <p>Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta 1 m<sup>2</sup> (171 m<sup>2</sup>).</p> <p>Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennukset saavat olla enintään puolitoistakerroksisia, harjakattoisia ja julkisivumateriaaliltaan puuta. Hakemuksessa rakennukset on esitetty pulpettikattoisiksi.</p> <p>Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennusten etäisyys naapurin hallitsemasta maasta tai yksityisen tien alueesta tulee olla vähintään 8 m. Talousrakennus on esitetty lähimmillään 6,5 metrin etäisyydelle Rimminlahdentiestä.</p> <p>Poiketaan ranta-asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen peittoalaksi on esitetty 77 m<sup>2</sup>, josta rakennuksen osuus on 26 m<sup>2</sup> ja</p>

katoksen osuus on 51 m2.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 0,634 ha se on rekisteröity 21.2.2015. Lohkottu kiinteistö on Honkaniemen ranta-  
asemakaavan korttelin 3 rakennuspaikan 2 mukainen. Hakijat on 8.2.2021 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

Kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Päätöksen perustelut

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

"- Vapaa-ajan asunnon, vierasmajan ja saunarakennuksen rakennusoikeudet on yhdistetty samaan rakennukseen. Vapaa-ajan asunto koostuu kahdesta katoksella yhdistetystä osasta: vapaa-ajan asunnosta ja saunaosasta. Saunaosan kerrosala on 30 m2. Rakennuspaikka sijaitsee rantakaavaan merkityllä loma-asunnon rakennuspaikalla. Kaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudeksi: "Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen kerrosalaltaan enintään 105 m2. Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi saa sen kerrosala olla enintään 25 m2. Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 25 m2 sekä vierasmajan enintään 40 m2. Kunkin rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 6000 m2." Nyt suunniteltu vapaa-ajan asunto on yhdistelmä vapaa-ajan asunnon, saunarakennuksen sekä vierasmajan rakennusoikeuksista. Rakennusoikeus on jaettu siten, että vapaa-ajan asunto-osa on kerrosalaltaan 115 m2 ja saunaosa on 30 m2 suuruinen.

Teisko-Aitolahden yleiskaavan alueella on saanut yhdistää rakennusoikeuksia yhtenäiseen massaan. Nyt suunniteltu rakennusoikeuksien yhdistämisen johdosta saunaosa on 30 m2, kaavassa on määrätty sen olevan 25 m2. Saunaosa on kuitenkin sijainniltaan selvästi yli 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta, jolloin sen ei katsota heikentävän kaavan toteutumista. Rantaan ei ole tulossa rakennuksia, jolloin kaikki tontille rakennettava rakennusmassa sijoittuu yli 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja se on myös järvimaiseman kannalta edullinen ratkaisu.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen ei myöskään heikennä naapurien asemaa eikä vaikuta heidän asemaansa heikentävästi. Vapaa-ajan asunnosta rantaan päin maasto laskee jyrkästi, jonka jälkeen ranta-alue on melko tasaista ja pehmeän oloista. Saunarakennuksen sijoittelu erilleen rantaan ei ole maaperän ja puuston säilyttämisen kannalta hyvä ratkaisu.

Pohjois-Tampereella on yleiskaava-alueella laajalti hyväksytty vierasmajan ja vapaa-ajan asunnon rakennusoikeuksien yhdistäminen samaan rakennusmassaan. Hanke sijoittuu alueellisesti samalle seudulle, mutta on ranta-asemakaava-alueella, jolloin yhdistämiselle tulee hakea poikkeuslupa. Hanke ei alueen muusta rakennuskannasta tule eroamaan merkittävästi, eikä se vaikuta tällöin myöskään esimerkiksi järvimaisemaan erityisesti muuhun rakennuskantaan nähden. Rakennusoikeuksien yhdistäminen samaan vapaa-ajan asuntoon vähentää luontoon tehtävää muokkausta ja tontti säilyy tällöin puustoisempana ja luonnomukaisempana kuin, että kaikki rakennukset sijoiteltaisiin tontille erilleen. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

- Rantakaavan mukaan "rakennukset saavat olla enintään puolitoistakerroksisia, harjakattoisia...". Suunniteltujen rakennuksien kattomuoto on pulpettikatto. Kattomuoto mahdollistaa suuren ikkunapinnan rakentamisen järven suuntaan, ilman että harjakattoiseen rakennukseen

verrattuna rakennuksesta tulisi esimerkiksi julkisivukorkeudeltaan hallitsevan korkuinen. Rakennuksen tyyli myötäilee nykysuuntausta vapaa-ajan rakentamisessa sekä on järveltä korkeutensa ja massansa puolesta hyvin maastoon häviävä. Pulpettikattoisessa rakennuksessa saadaan pidettyä kattokulma hyvin loivana, ilman että rakennuksesta tulee hyvin erikoisen näköinen. Tämä pitää myös rakennuksen julkisivukorkeuden hyvin maltillisena. Kattomuodon eroamisella kaavasta ei heikennetä kaavan toteutumista tai vaikuteta negatiivisesti ympäristöön.

- Talousrakennus sijaitsee Rimminlahdentien keskilinjasta noin 6,5 metrin etäisyydellä. Talousrakennus upotetaan rinteeseen. Rimminlahdentie sijaitsee talousrakennuksen kattolinjasta noin 1,5 metriä korkeammalla, jolloin talousrakennus ei tule vaikeuttamaan tienkäyttöä tai aiheuttamaan sille turvallisuushaittaa. Lähelle tien keskilinjaa tuleva osa talousrakennuksesta on rakennuksen kulma, muu osa rakennuksesta kääntyy tiestä pois päin.

- Talousrakennus on peittoalaltaan 77 m<sup>2</sup>. Käsitkseni mukaan alueella ohjataan rakentamaan talousrakennukset peittoalaltaan enintään 40 m<sup>2</sup> suuruisena. Nyt suunniteltu talousrakennus on peittoalaltaan 77 m<sup>2</sup> suuruisen. Rakennuksen kerrosala 250mm seinärakenteella on 25 m<sup>2</sup>, loppuosa rakennuksesta on katosta (>30% seinäpinnasta avoin). Peittoalaltaan 77 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen rakentamista perustellaan sen sijoittumisella kolmelta sivultaan rinteeseen sisään. Vaikutukset ympäristölle jäävät hyvin vähäiseksi, rakennus ei juurikaan näy kuin tontin suuntaan. Rannasta katsoen rakennus jää lähes kokonaisuudessaan vapaa-ajan asunnon taakse. Vaikutukset ympäristöön ovat hyvin vähäiset.

Yleiskaavoitus:

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maaseutualueelle.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Honkaniemen ranta-asemakaava jää alueella voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Ympäristöministeriön 1.3.1999 vahvistamassa Honkaniemen ranta-asemakaavassa tila on osa loma-asuntojen korttelialuetta (RA-9). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen saunatiloineen, yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 105 m<sup>2</sup>. Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi, saa sen kerrosala olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> sekä vierasmajan, kerrosalaltaan enintään 40 m<sup>2</sup>. Kunkin rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 6000 m<sup>2</sup>.

Lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen rakennusoikeudet yhdistetään samaan rakennukseen, lomarakennus koostuu kahdesta katoksella yhdistetystä osasta: lomarakennuksesta, jonka kerrosala on 115 m<sup>2</sup> ja saunaosastosta, jonka kerrosala on 30 m<sup>2</sup>. Talousrakennus, jonka kerrosala on 26 m<sup>2</sup> rakennetaan erilliseksi.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että rakennusoikeuksien yhdistäminen tai muut poikkeamiset Honkaniemen ranta-asemakaavan määräyksistä eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiset eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä

haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusoikeuksien yhdistäminen Aitolahti-Teisko rantayleiskaavaan verrattavalla tavalla on puollettavissa.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu  
09.09.2021  
lausunto

LIITTEET

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 X

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ely-keskus