

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2023-00690
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Teiskon Pohtola, 837-714-0003-0107 TUULIRINNE 11600 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Vapaa-ajan asunnon ja autokatoksen rakentaminen
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset Kerrosala: 145m ²
Poikkeaminen	<p>Poikkeamista haetaan kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymästä Sisaruspohjan osayleiskaavasta, jonka mukaan rakentamiseen esitetty osa tilasta sijoittuu loma-asuntoalueelle ja osa maa- ja metsätalousalueelle. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 6000 m²:ä, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m².</p> <p>Rakennusoikeuksien yhdistäminen suunnitelmissa esitetyllä tavalla vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta (MRL 171§). Suunnitelmassa vapaa-ajan asunnon (80 m²), vierasmajan (40 m²) ja talousrakennuksen (25 m²) rakennusoikeudet on yhdistetty samaan kokonaisuuteen. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaavan mukaiselle RA-alueelle. Tilalla on jo rakennettuna erillinen rantasauna (25 m²). Rakennettava autokatos (40 m²) ei ole kerrosalaan laskettavaa tilaa.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on 1,16 ha se on rekisteröity 17.5.2007. Hakijat ovat 12.12.2007 päivätyn selvennyslainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.</p>
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet osaa rajanaapureista. Kaupunki on kuullut viran puolesta itäpuoleisten kiinteistöjen 714-3-27 ja 714-3-108 omistajaa. Heiltä on tullut muistutus hakemukseen. Muut naapurit tai osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijoiden perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Vapaa-ajan asunnon, vierasmajan ja talousrakennuksen rakennusoikeudet on yhdistetty samaan rakennukseen. Suunnitellun vapaa-ajan asunnon kerrosala on 145 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.</p> <p>Rakennuspaikka sijaitsee Sisaruspohjan osayleiskaavaan merkityllä loma-asunnon rakennuspaikalla. Kaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudeksi: "Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m² sekä käymälän. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 6000 m²:ä, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m²." Nyt suunniteltu</p>

vapaa-ajan asunto on yhdistelmä vapaa-ajan asunnon, talousrakennuksen sekä vierasmajan rakennusoikeuksista. Tontilla on jo aiemmin rakennettu kerrosaltaan 25 m² suuruinen saunarakennus sekä kevyt rakenteinen vaja (puretaan) sekä käymälä. Suunniteltu vapaa-ajan asunto on sahalaitainen ja se koostuu oleskelutiloista sekä lisäksi kerrosaltaan 10 m² suuruudesta kodinhoitohuoneesta sekä 24 m² suuruudesta sauna-pesuhuone-pukuhuone-tilasta. Em. pinta-alat on kerrosaloja. Em. tilat voidaan tulkita taloustiloiksi ja ne on varustettu omalla uloskäynnillään. Rakennuksessa taloustiloiksi laskettavaa kerrosalaa olisi yhteensä 34 m². Rakennus sijoittuu melko jyrkkään rinteeseen, ja sen alle rakennetaan osittain kellari, johon sijoitetaan tekninen tila.

Tontti on jyrkkä ja sen vuoksi vaikeakulkuinen. Rakennusoikeuksien sijoittamisella yhtenäiseen massaan saadaan vapaa-ajan tontin käyttöä helpotettua, koska tontin rinteisyyden vuoksi rakennuksia jouduttaisiin mahdollisesti pirstaloimaan laajalle alueelle, jos ne rakennettaisiin kukin erillisinä. Lisäksi rakennusoikeuksien sijoittamisella yhteen massaan saadaan tontti säilytettyä mahdollisimman luonnonmukaisena, kun vältetään kunkin rakennuksen kohdalta puiden kaadolta sekä haasteisen rakentamisen vuoksi maaston muokkaamisilta, esimerkiksi luiskauksilta.

25.11.2022 voimaan tulleessa Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa sanotaan: "Rantayleiskaavan mukaisen loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua haitallisia vaikutuksia ympäristöön." Rakennusoikeuksien yhdistäminen ei heikennä naapurien asemaa eikä sillä ole negatiivisia vaikutuksia ympäristöön."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Paarlahden rannalla noin 10 km etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Viitapohjan kulttuurimaisema).

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Sisaruspohjan osayleiskaavassa tila sijoittuu ranta-alueen osalta loma-asuntoalueelle (RA). Alue on tarkoitettu omarantaista 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 kerrosaltaan 40 m² suuruisen vierasmajan. Osa tilasta sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja alueella tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle.

Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueen rakennuspaikan rakennusoikeuden mukaisia kerrosaloja voidaan perustelluista syistä rakentaa yhteen samaan kokonaisuuteen. Rakentamisen tulee sopia rantamaisemaan eikä siitä saa aiheutua

haitallisia vaikutuksia ympäristöön.
Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden yhdistämismahdollisuudella pyritään vastaamaan nykyaikaisiin loma-asumisen tarpeisiin ja esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen lisääntymiseen. Tätä periaatetta voidaan soveltaa myös kyläkaavojen alueella, joissa rantarakentaminen on mitoitettu rantayleiskaavan mukaisesti.

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan 25 m² suuruinen sauna sekä 6 m² suuruinen huussi/varasto (ei kerrosalaan laskettavaa tilaa). Vanha vaja puretaan.

Tilalle on olemassa oleva ajoyhteys Vierukalliontieltä.

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukainen periaate rakennusoikeuksien yhdistämisestä samaan kokonaisuuteen, kun rakennusmassa sijoitetaan kauemmaksi rannasta (noin 48 m), voidaan todeta, että esitetty rakentaminen 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 sillä edellytyksellä, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu
16.03.2023
lausunto

LIITTEET

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 X

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus