

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 291

Poikkeamishakemus tilalle Välimäki 837-721-6-16, Viitapohjantie 187, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos

TRE:1860/10.03.01/2023

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 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 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuslupan myöntämisen yhteydessä huomioidaan maakuntamuseon lausunto ja varsinkin Viitapohjantien varren suojapuuston säilyttäminen. Olemassa oleva kerrosaltaan 49 m² suuruisen lomarakennuksen muutos talousrakennukseksi hyväksytään.

ELY-keskukselta on haettava tarvittavat liittymäluvut.

Poikkeamiset Sisaruspohjan osayleiskaavan määräyksistä, rakennusoikeudesta 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 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. Nykyinen kerrosaltaan 49 m² suuruinen lomarakennus muutetaan talousrakennukseksi.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa 1) kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymä Sisaruspohjan osayleiskaava, jonka mukaan tila sijoittuu loma-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asuntoalueelle (RA) ja 2) kaupunginvaltuuston hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan tila sijoittuu kyläalueelle.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta, rakennusoikeuden määrästä 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.

Autosuoja on esitetty rakennettavaksi noin 14 metrin etäisyydelle Viitapohjantien keskilinjasta. Tien näkemä- ja suojaluokalle rakentaminen vaatii ELY:n poikkeamispäätöksen. Autosuojan sijoittamiselle (asemapiirroksen mukaisesti vähintään 14 metrin etäisyydelle maantien 14199 keskilinjasta) on saatu ELY:n myönteinen poikkeamispäätös 12.6.2023. Liittymää voidaan käyttää rakennuspaikalle kulkua varten, mutta liittymälle on haettava käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukselle kulkuun <https://www.ely-keskus.fi/liittymat>. Myös muut maantiellä tehtävät toimenpiteet edellyttävät ELY-keskuksen lupaa.

Kiinteistörekisterin mukaan Välimäen tilan pinta-ala on 5585 m² ja se on rekisteröity 23.8.1966. Hakija on 2.8.2012 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

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

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

" 1. Uudisrakennusten (1 ja 2) kerrosala ylittää kaavan mukaisen (130 m²) 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 m²) ei ole poikkeuksellisen suuri yhden asunnon pientaloksi.

2. Talousrakennus (autosuoja(2)) sijoittuu maantien suojaluokalle (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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

3. Talousrakennus (autosuoja(2)) on koko on tavanomaista suurempi ja kaksikerroksinen, kerrosala 221m². PERUSTELU: Hakijalla on tarvetta veneiden ja ajoneuvojen säilytyksille 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 m². PERUSTELU: Nykyinen lomarakennus soveltuu varasto- ja askartelutilaksi, jolle hakijalla on tarvetta."

Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Matehisen rannalla noin 4,7 km etäisyydellä Kämmenniemen keskustasta.

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

Kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymässä Sisaruspohjan osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueelle saa yhtä rakennuspaikkaa kohti rakentaa enintään 80 m²:n loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m², 40 m²:n vierasmajan sekä käymälän.

Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu kyläalueelle, joka on muuta maaseutua tiiviimmän rakentamisen alue. Alueelle sijoittuu asutusta ja siihen liittyviä palveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, työskentely- ja teollisuustiloja. Alueella tulee huomioida olemassa olevien maatilojen toiminta.

Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on mahdollista kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla sekä rakennuspaikoilla, jotka ovat todistettavasti alunperin 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen on mahdollista kaavan yleismääräyksessä esitetyin periaattein. Kyläalueilla ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisilla alueilla käyttötarkoituksen muutos voi tukea alueiden elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä. Perinteisillä asuinrakennuspaikoilla on useimmiten edellytykset asumiseen jatkossakin. Rantayleiskaavassa 1989 loma-asunnot on merkitty vakituisiksi asunnoiksi, mikäli niissä on asuttu kaavan laatimisvaiheessa. Tätä periaatetta ei yksin voida pitää oikeudenmukaisena käyttötarkoituksen määrittämisessä. Todistus asumishistoriasta hankitaan Kansallisarkistosta. Koska Pohjois-Tampereen kaikki ranta-alueet on kaavoitettu, käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta tai yksittäisten erillisten rakennuspaikkojen osalta kaupungin myöntämää poikkeamispäätöstä ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeamislupa on voimassa määräajan. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu määräaikana hyväksytyyn rakennusluvan perusteella.

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan 25 m² suuruinen sauna, joka aiotaan säilyttää. Vanha lomarakennus muutetaan talousrakennukseksi (49 m²) ja siitä poistetaan yläkerta. Talousrakennus (53 m²) on tarkoitus purkaa. Rakennuspaikalla on lisäksi pieni 13 m² suuruinen vaja. Uudisrakentamisena haetaan kerrosaltaan 158 m² suuruista asuinrakennusta ja 221 m² suuruista talousrakennusta (autosuojaa). Tilan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi täten 453 m².

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4,7 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Terälahdentien (noin 2 km) kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja kiinteistön sijoittuminen kaavan ns. edullisuusvyöhykkeelle 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 maakuntamuseon, ympäristönsuojelun sekä ELY-keskuksen lausunnot.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Maakuntamuseo (20.4.2023):

”Välimäki sijoittuu Viitapohjan kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Maisema-alue myötä Paarlahden rantoja, ja sille on ominaista vesistöjen ja viljelyalueiden vuorottelu kumpuilevassa maastossa. Välimäen 1950-luvun alussa muodostunut kesämökkintontti on osa Paarlahden etelärannalle tunnusomaista, toisen maailmansodan jälkeen rakentunutta mökkiasutusta, joka kesäisin jää rantapuuston katveeseen. Nykyinen kesämökki on 1990-luvun alusta. 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 tyyppillisiä maaseutumaisemalle, joten autotallin rakentamisen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän maakunnallisesti arvokkaan maiseman arvoja. Viitapohjantien varren suojapuusto tulee kuitenkin pyrkiä säilyttämään.

Kiinteistöltä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Jos hankkeeseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä kuitenkin tavataan nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, lahonnutta puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, tulee työt kyseiseltä kohdalta keskeyttää ja ilmoittaa asiasta välittömästi Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 ja 16 §).”

Ympäristönsuojeluyksikkö (26.4.2023): ”Ei huomautettavaa hakemuksesta.”

Pirkanmaan ELY-keskus, liikenne- ja infrastruktuurivastuualue (2.5.2023):

”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 rakennettavan 200 m² talousrakennuksen rakentamiseen tulee hakea suoja-alue poikkeamispäätös ELY-keskuksen L-vastuualueelta. ELY-keskus korostaa vielä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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. Tämä lausunto tulee liittää muihin lupaym hakemuksiin.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 24.10.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 27.10.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.10.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§291

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://asiointi.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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.