

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 361

### **Poikkeamishakemus tilalle Niemelä 837-704-1-349, Mauniemi 35, lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi**

TRE:4540/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Hastio Pia

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Kaavainsinööri Hilikka Takalo, puh. 050 562 0345, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 8020 m2 suuruisella tilalla Niemelä 837-704-1-349 hyväksytään sillä edellytyksellä, että rakennuslupan myöntämisen yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esittämät asiat koskien vesihuoltoa. Poikkeamiset Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan määräyksistä, rannan suunnittelutarpeesta ja olemassa olevan kellarin muutoksesta asuinkäyttöön myönnetään.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

#### **Kokouskäsitely**

Elina Karppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

#### **Perustelut**

Haetaan lupaa muuttaa lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi 8020 m2 suuruisella tilalla Niemelä 837-704-1-349.

#### **POIKKEAMINEN**

Alueella on voimassa 1) ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistama Teiskon kirkonseudun osayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA) ja 2) kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava (lainvoima 25.11.2022), jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta ja rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §, 171§).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

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.

Poikkeamisena haetaan olemassa olevan kellarin rakennusalan muutosta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kiinteistörekisterin mukaan Niemelä-nimisen tilan 837-704-1-349 pinta-ala on 8020 m<sup>2</sup> ja se on rekisteröity 15.12.2004. Hakijat ovat 17.12.2004 päivätyn selvennyslainhuudon ja 9.3.2006 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.

#### KUULEMINEN

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

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

*"Nykyinen Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen. Haetaan poikkeusta rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta. Kellarikerroksen liittämisen asuinkerrokseen lisää todellisen kerrosalan määrää 71 m<sup>2</sup>. Eristetyn harkkoseinän vahvuus on 300 mm. Kerrosten välinen sisäinen kulkuyhteys helpottaa kellarissa olevan kodinhoituhuoneen käyttöä, jos rakennus muuttuu vakituiseksi asunnoksi. Rakennuksen ulkomitat eivät muutu rakennusoikeuden lisäyksen myötä."*

#### Yleiskaavoitus:

Olemassa oleva lomarakennuspaikka sijaitsee Kirkkojärven itärannalla Teiskossa. Alueella on useita loma- ja asuinrakennuspaikkoja.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Teiskon-Asuntilan kulttuurimaisema).

Ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistamassa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle RA. Alueelle saa yhtä rakennuspaikkaa kohti rakentaa enintään 80 m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup>: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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu kyläalueelle, joka kaavassa tutkitun mukaisesti on 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. Merkinnällä on osoitettu kyläalueet, jotka sijoittuvat asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle. Näitä ovat Palonkylän itä- ja länsiosat, Hirviniemi, Aitoniemi, Kolunkylä, Värmälä, Vattula, Pohtola, Viitapohja, Teiskon kirkonseutu, Terälahti, Velaatta, Vehokylä, Kaanaa ja Kapee. Kohde on myös kaavan mukaista maatalouden ydinaluetta sekä osa kehitettävää matkailukokonaisuutta.

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-ala tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup> tai jos rakennuspaikka liitetään keskitettyyn viemäriverkostoon vähintään 2000 m<sup>2</sup>. 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.

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. 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 hyväksytyyn rakennusluvan perusteella.

Tilalle on rakennettuna kerrosalaltaan 81 m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus, jolle tulee rakennusluvalla haettavaksi käyttötarkoituksen muutosta. Poikkeamisena haetaan olemassa olevan kellarin rakennusalan 71 m<sup>2</sup> muutosta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennuspaikalla on myös olemassa oleva kerrosalaltaan 21 m<sup>2</sup> suuruinen sauna, 39 m<sup>2</sup> suuruinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vierasrma ja sekä 18 m2 suuruinen talousrakennus, kiinteistön käytetty kerrosala tulee olemaan yhteensä 230 m2, mikä ylittää rakennuspaikalle sallitun kerrosalan 60 m2:llä.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Mauniemen yksityistieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 7,8 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Teiskon kirkkotien kautta (noin 1 km etäisyydeltä) Kämenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon MRL:n 171§ tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaiset käyttötarkoituksen muutosperiaatteet ja rakennuspaikan sijoittuminen kaavan ns. edullisuusvyöhykkeelle sekä hakijan perustelut hakemuksensa tueksi voidaan todeta, että lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ja kerrosalan lisäys eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun kulttuuriympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### **Lausunnot**

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun lausunto.

Ympäristönsuojelu (6.10.2023):

”Hakemuksessa (asemapiirroksessa) on esitetty, että jätevedet johdetaan imeytyskentän kautta maastoon. Mikäli rakennuksissa on vesikäymälä /vesikäymälöitä, ei pelkkä imeytyskenttä täytä ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia jätevesien käsittelyn osalta, koska kaikista rakennuksista on alle 100 metrin etäisyys vesistöön. Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157 /2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset.”

#### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 19.12.2023 Karttaliitteet

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkisanon jälkeen 22.12.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
22.12.2023

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Valitusosoitus

§361

## 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.