

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 120

Poikkeamishakemus tontille Tahmelankatu 21, Tahmela, asuinrakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen

TRE:5145/10.03.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837- 215-1056-2 lupa saada poiketa rakennuskiellosta asuinrakennuksen purkamiseksi sekä asuinrakennuksen ja autotallin rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Tahmelan kaupunginosassa, osoitteessa Tahmelankatu 21 sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheessa muutetaan ajo autotalleihin tapahtuvaksi tontin oman pihan kautta, asuinrakennus ja autotalli sovitetaan paremmin maastoon sekä huolehditaan siitä, että tontille tehdään puuston uusintaistutuksia,

että rakennuslupavaiheessa ratkaistaan tontin mahdollisen aitaamisen ja kulkuaukkojen porttien toteutustapa,

että kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet ensisijaisesti imeytetään tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden on tyhjennytävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä,

että rakennusten perustamistapa ei ole paalutus, ja

että rakennuslupavaiheessa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- pohjarakennesuunnittelijalla tulee olla poikkeuksellisen vaativan pohjarakennesuunnittelijan pätevyys,
- perustamistapalausuntoon perustuvasta pohjarakennussuunnitelmasta pohjaveden hallintasuunnitelmineen tulee esittää ulkopuolisen tarkastajan lausunto,
- kiinteistön pohjatutkimusten yhteydessä syntyneet tutkimusreiät tulee sulkea vedenvirtauksen estämiseksi maan pinnalle,
- hakijan tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma, johon on sisällytetty seuraavat asiat: Rakennusalueen pohjavedenpinnan keskimääräinen korkeus ja vaihtelurajat vähintään puolen vuoden mittausjakson ajalta niin, että mittauskertoja kerran kuukaudessa. Arvio pohjaveden virtausreiteistä suunnittelualueen sisällä perustuen rakennusalueen pohjasuhteisiin, pohjavedentason mittaustietoihin sekä vesistöjen korkeusasemiin. Arvio rakentamisen vaikutuksesta alueellisen pohjavedenpinnan korkeuden muutoksiin ja mahdollisen pohjavedenpinnan alenemisen vaikutusalueen laajuus. Ympäröivien rakennusten tai rakenteiden perustamistavat ja tarvittavat vakavuus- ja painaumalaskelmat.

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

Kokouskäsitely

Elina Karppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Jouni Sirén ehdotti, että poikkeamishakemus hylätään seuraavalla perusteella: Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennuksen korjaaminen on mahdollista rakenteita ja materiaaleja uusimalla sekä asianmukaisesti tiivistämällä. Maakuntamuseo myös pitää purkamista valitettavana.

Purkuluvan antaminen korjauskuntoiselle kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetulle rakennukselle antaa väärän signaalin. Se voidaan tulkita hiljaiseksi hyväksynnäksi rakennusten kunnossapidon laiminlyöntiin uudisrakentamisen mahdollistamiseksi.

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta.

Tontilla sijaitseva, 1950-1960-luvun taitteessa valmistunut asuinrakennus halutaan purkaa sen huonokuntoisuuden takia. Purkamisen jälkeen tontille halutaan rakentaa autotalli sekä 1-2 -kerroksinen asuinrakennus. Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 17.9.2022 asti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta antoi hakemuksesta kielteisen päätöksen 30.10.2019. Päätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi yhdyskuntalautakunnan tekemän kielteisen päätöksen ja palautti hakemuksen takaisin valmisteltavaksi. Syynä tähän oli se, että hakija oli loppuvuodesta 2019 teettänyt uuden kuntotutkimuksen, jonka tulosten perusteella hallinto-oikeus katsoi, että asiaa tulee kaupungilla tarkastella uudelleen.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu osittain hakijan ja osittain kaupungin toimesta. Kaupunki kuuli naapureita myös rakennuslupaa varten. Kahdella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Muistutuksissa otettiin kantaa rakentamisen vaikutuksiin alueella olevaan paineelliseen pohjaveteen sekä paineellisen pohjaveden muutoksien aiheuttamiin mahdollisiin vaikutuksiin naapurikiinteistöillä. Muistutuksissa vastustettiin tontilla nyt olemassa olevan asuinrakennuksen purkamista ja uudisrakennusten rakentamista.

Muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Asemakaavoituksen vastine:

Tontti sijoittuu paineellisen pohjaveden alueelle, jossa paalutusta ei katsota mahdolliseksi. Paineellisen pohjaveden takia muita perustamistapoja varten päätöksessä annetaan ehtoja. Purettavaksi esitetystä rakennuksesta on teetetty uusi kuntotutkimus, johon tutustuttuaan Pirkanmaan maakuntamuseo lausunnossaan puoltaa rakennuksen purkamista sen huonon kunnon vuoksi. Uudisrakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, mikä soveltuu eri vuosikymmeninä rakentuneelle alueelle.

POIKKEAMINEN:

Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 17.9.2022 asti. Siitä poiketen rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen halutaan toteuttaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT:

"Puretaan rakennuspaikalla sijaitseva kellarillinen asuinrakennus, koska rakennus on asuinkelvoton. Rakennuksessa on kellari, joka ei pohjatutkimuksen tai rakennettavuustutkimuksien mukaan sovellu rakennuspaikalle paineisen pohjaveden pinnan ollessa erittäin lähellä maanpintaa. Kuivatustoimenpiteet ja remontit eivät ole tehonneet kellarikerroksen rakenteisiin. Kellarissa sijaitsevat mm. asuinrakennuksen ainoat peseytymistilat. Kellarista löytyi mikrobitestauksessa runsaasti sekä bakteereja että homesieni-itiöitä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Uuden asuinrakennuksen paalutustyöhön liittyen on tehty ympäristön tarkkailusuunnitelma, jolla varmistetaan rakentamisen aikana päivittäin, ettei paalutus vaikuta pohjavesitasapainoon ja huokosvedenpaineeseen tai aiheuta lähirakennuksiin perustusten painumia.

Ainoa poikkeaminen säännöksistä on keskeneräisen uuden asemakaavan takia langetettu alueellinen rakennuskielto. Rakennushanke on hankkeeseen ryhtyvän perheen tilanteen kannalta ajankohtainen nyt. On odotettavissa, että Pispalan ja Tahmelan asemakaavan eteneminen ja valmistuminen tulee kestämään vielä useita vuosia. Tämän tontin käytön osalta ei ole odotettavissa oleellisia muutoksia uuteen asemakaavaan, joten sen valmistumista ei ole tarpeen odottaa.

Rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; suunnitelma noudattaa olevia ja uusia asemakaavamääräyksiä ja suunnitelmassa on huomioitu poikkeuslupatyöryhmän kommentit.

Rakennushanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä rakennus sijoittuu tontille, joka on kaavoitettu asuinrakennukselle ja ollut jo asuinkäytössä.

Rakennushanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; purettava asuinrakennus on kuntotarkastuksessa todettu asuinkelvottomaksi huonon kunnon takia. Tilalle rakennetaan asuinrakennus asemakaavamääräyksiä noudattaen.

Rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennus sijoittuu olevan asuinrakennuksen paikalle keskelle rakennettua aluetta. Perustamistavasta on saatu puoltava lausunto ELY-keskukselta.”

ASEMAKAAVOITUS:

Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 17.9.2022 asti. Pispalan ja Tahmelan nykyisen rakennuskiellon aikana on haluttu välttää aiempien rakennuskieltojen aikaan saamat negatiiviset vaikutukset ja mahdollistaa rakennusten saneeraus, laajentaminen ja uudisrakentaminen poikkeusluvalla. Tahmela ei sisälly enää Museoviraston määrittelemiin valtakunnallisesti arvokkaiisiin kulttuuriympäristöihin (RKY). Hyväksytyn asemakaavoitusohjelman mukaisesti Pispala III asemakaava on vuoden 2023 kohde. Asemakaava ei ole vielä vireillä.

Purettavaksi esitetty asuinrakennus on valmistunut 1950-1960-luvun taitteessa. Rakennus on yksikerroksinen ja siinä on kellari. Rakennuksesta on teetetty kuntotutkimus vuonna 2019.

Hakemuksen liitteenä olevan kuntotarkastusraportin yhteenvedossa todetaan:

”Rakennuksessa on mikrobikasvustoa rakenteiden sisällä paikoissa (kellari, asuinkerroksen välipohja ja yläpohja), mistä on sisäilmayhteys. Tämä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osoittaa Asumisterveysasetuksen mukaisen toimenpiderajan ylittymisen ja terveysriskin mahdollisuuden rakennuksessa oleskeleville. Mikäli rakennusta ajateltaisiin nykytilanteessa vielä asuinkäyttöön, tulisi mikrobikasvustot pystyä poistamaan. Mikrobikasvuston saaminen pois ilman rakenteiden laajamittaista purkamista on mahdotonta. Mahdollisten kapselointivaihtoehtojen onnistuminen on hyvin epävarmaa ja ne vaativat uusien ohjeiden mukaan pitkäaikaisia ja jatkuvia seurantatutkimuksia, mikä on kohtuutonta tavallisen ihmisen kodissa.

Pohjaveden korkeus estää kellarikerroksen suunnitellun käytön asumista palvelevina tiloina kokonaan, koska kellarikerroksesta ei saa olla ilmayhteyttä asuintiloihin. Mielestäni rakennuksen korjaaminen turvallisesti ja terveelliseksi asua on käytännössä mahdotonta ja suosittelenkin vakavasti harkittavaksi rakennuksen purkamista ja korvaamista uudella. Pidän rakennusta nykytilassaan asuinkäyttöön korjauskelvottomana.”

Ottaen huomioon kuntotutkimuksen tulokset sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon voidaan todeta, että rakennuksen purkamista voidaan puoltaa.

Hankkeen suunnittelua on ohjattu soveltuvin osin Pispalan kaavojen ja rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattaen. Ohjauksessa on otettu huomioon tontin sijainti alueella, jonka rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1970-luvulla. Lähiympäristössä on rakennuksia monelta eri vuosikymmeneltä. Uudisrakennus edustaa tavanomaista pientalorakentamista sekä tämän päivän arkkitehtuuria ja siten muodostaa uuden ajallisen kerrostuman alueen rakennuskantaan. Ajo autotalliin tulee kuitenkin muuttaa siten, että tallista ei peruuteta suoraan kadulle. Rakennuslupavaiheessa asuinrakennus ja autotalli tulee sovittaa paremmin maastoon sekä huolehtia siitä, että tontille tehdään puuston uusintaistutuksia. Rakennuslupavaiheessa suunnittelua ohjaa kaupunkikuva-arkkitehti. Rakennuslupavaiheessa ratkaistaan myös asemakaavan edellyttämän tontin aitaamisen ja kulkuaukon portin toteutustapa.

Hulevesien käsittelyä poikkeamisluvissa on ohjattu siten, että kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Kiinteistöllä on tehty rakentamista varten pohjatutkimus ja arvio perustamistavasta. Rakennusalueella maanpinnan korkeustaso on +82,6 - +85,3 m ja asennetusta pohjavesiputkesta mitattu pohjaveden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pinnantas + 82,7...+82,9 m. Käytetty korkeusjärjestelmä on N2000. Hakija on pyytänyt paalutuksesta etukäteen lausunnon Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnossaan ELY-keskus ottaa kantaa ainoastaan hankkeen vaikutuksiin pohjaveden laatuun sekä siihen, tarvitseeko hanke vesilain mukaisen luvan. Lausunnossa ei laajemmin oteta kantaa vaikutuksiin paineelliseen pohjaveteen. ELY-keskus toteaa, että pohjaveden pinta on kiinteistöllä lähellä maanpintaa, mutta pohjavesiputkesta mitattu pohjaveden painetaso ei ylitä maanpinnan tasoa rakentamisalueella. ELY-keskus katsoo, että kyseessä olevalla kiinteistöllä paalutuksesta ja perustamistapasuosituksen mukaisista muista toimenpiteistä ei käytettävissä olevien tietojen perusteella ennalta arvioiden ole odotettavissa haitallista paineellisen pohjaveden purkautumista tai muuta haittaa pohjavedelle. ELY-keskus ei näe estettä suunnitellulle hankkeelle eikä sille ole tarvetta hakea vesilain mukaista lupaa.

Pispalan ja Tahmelan kaavoja varten on FCG laatinut vuonna 2012 Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III-vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvityksen.

Selvityksessä on tarkasteltu alueita laajamittaisemman täydennysrakentamisen kannalta. Tässä hankkeessa on kyse yhtä tonttia ja yhtä asuinrakennusta koskevasta korvaavasta rakentamisesta.

Rakennettavuusluokituksen tarkoituksena on kuvata alueellisia perustamisolosuhteita kaavamääräysten laatimista varten. Luokitusrajat perustuvat käytössä olleeseen pohjatutkimustietoon. Selvitysalueella tehtyjä pohjatutkimuksia on rajallisesti ja ne painottuvat pääasiassa Tahmelan alueelle ja kaduille. Tontti- ja rakennuskohtaiset perustamistavat tulee tarkastella tapauskohtaisesti ja samalla tehdä paikalle tarvittavat pohjatutkimukset. Koko selvitysalueella (alueet I-IVa-c) maaperä on pääosin routivaa, mikä pitää huomioida päällysrakenteiden mitoituksessa ja rakentamisen routasuojauksessa. Luonnontilainen pohjamaa on vaihtelevaa, mutta yhtenäistä koko alueella on voimakas pohja- ja pintaveden virtaaminen, mikä edesauttaa eroosiota ja hienoaikaisen pois kulkeutumista.

Rakennettavuusselvityksessä Tahmelankatu 21 sijoittuu alueelle IVa (s. 33, kuva 29). Kyseisestä alueesta selvityksessä todetaan mm.:

”Alueelle ei suositella täydennysrakentamista, koska heikosti kantavaan pohjamaahan ja lähellä maanpintaa olevaan tai paineelliseen pohjaveteen liittyviä riskejä ei voida luotettavasti hallita.

Alueen maaperä edellyttäisi rakennusten perustamista paalujen varaan ja lisäksi IVb ja IVc -alueilla turpeen poistamista. Piha-alueet tulisi esikuormittaa tai muuten esirakentaa ennen muuta rakentamista. Tällaiset rakentamistoimet voivat aiheuttaa haitallisia muutoksia pohjavesiolosuhteissa. Paaluttaminen ja kaivutyöt voivat aiheuttaa pohjavettä salpaavan heikosti läpäisevän kerroksen puhkaisemisen tai ohenemisen niin, että pohjaveden purkautuminen kiihtyy voimakkaasti tai purkureiteissä tapahtuu muutoksia. Paineellisen pohjaveden purkautuminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

voi aiheuttaa ympäristössä painumia tai pahimmassa tapauksessa sortumia. Stabiloinnit tai massanvaihdot voivat muuttaa pohjaveden virtausreittejä ja aiheuttaa paikoittain veden padottumista ja eroosiota. Alueen maanpinnan kaltevuus heikentää stabiliteettia ja lisää pohjavesiolojen muutoksista aiheutuvaa sortumariskiä. Pohjavesiolojen muutokset olisivat riski myös alueella esiintyvien lähteiden ja niiden luonnonympäristön säilymiselle.

Rakentamisen reunaehdot:

Kaikki rakentamistoimenpiteet, jotka vaikuttavat pohjaveden virtauksiin, tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Voimakas pohjavedenvirtaus Pyhäjärven suuntaan tekee selvitysalueesta poikkeuksellisen rakentamiskohteen, koska pohjavedenvirtaus vaikeuttaa pohjarakentamista ja laaja-alainen täydennysrakentaminen voi muuttaa pohjavesien virtausreittejä. Nykyisessä asemakaavassa on huomattavasti käyttämätöntä rakennusoikeutta Ryytimaiden alueella ja Jalajakadun sekä Hirvikadun ympäristössä, joissa pohjaveden virtaus on erityisen voimakasta ja pohjaveden painetaso lähellä maanpintaa tai paikoitellen maanpinnan yläpuolella.

Paineellisen pohjaveden, heikosti kantavan pohjamaan ja luontaisten lähteiden takia Ryytimaiden, Tahmelan lähteen ja Lorisevanpuiston alueille Tahmelan viertotien ja Jalajakadun alapuolella ei suositella rakentamista. Rakentaminen voi aiheuttaa paineellisen pohjaveden purkautumista tai pohjaveden virtauksen estymistä ja näistä johtuvia vakavia geoteknisiä ongelmia kuten painumia ja sortumia. Tahmelan viertotien alapuolisella alueella on myös useita luonnontilaisia lähteitä ja tihkupintoja, joiden säilymistä rakentaminen tulisi vaikeuttamaan.

Rakennettavuusluokitusalueilla IIb, III sekä asemakaavojen 8309, 8310 ja 8450 länsiosissa, jotka sijoittuvat Epilänharjun-Villilän pohjavesialueelle, ei suositella rakennettavan maalämpökaivoja.

Rakennettavuusluokitusalueille IIb, ja III rakennettaessa esitetään tehtäväksi hankekohtainen pohjavedenhallintasuunnitelma, jonka tulee sisältää seuraavat asiat:

- *Rakennusalueen pohjavedenpinnan keskimääräinen korkeus ja vaihtelurajat vähintään puolen vuoden mittausjakson ajalta niin, että mittauskertoja on kerran kuukaudessa*
- *Arvio pohjaveden virtausreiteistä suunnittelualueen sisällä perustuen rakennusalueen pohjasuhteisiin, pohjavedentason mittaustietoihin sekä vesistöjen korkeusasemiin*
- *Arvio rakentamisen vaikutuksesta alueellisen pohjavedenpinnan korkeuden muutoksiin ja mahdollisen pohjavedenpinnan alenemisen vaikutusalueen laajuus*
- *Ympäröivien rakennusten tai rakenteiden perustamistavat ja tarvittavat vakavuus- ja painumalaskelmat*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pohjavedenhallintasuunnitelman laatijalla tulee olla Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 49 § esitetty pätevyys pohjarakenteiden suunnittelusta sekä näyttöä vastaavien kohteiden pohjavedenhallintasuunnittelusta.

Hankekohtaisella pohjavedenhallintasuunnittelulla voidaan ennakoida rakentamisen ympäristövaikutuksia ja estää lähellä sijaitsevien rakennusten tai rakenteiden haitallisia painumia, rakentamisen aikaisia luiskan sortumia ja pinta- tai pohjaveden aiheuttamaa voimasta eroosiota”

Alueelta on laadittu myös Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys (Ramboll Oy, 2016), jossa Tahmelankatu 21 sijoittuu alueelle IVb (s. 4, kuva 4). Selvitys tehtiin pääosin olemassa olevan pohjatutkimusaineiston perusteella. Lisäksi Tampereen kaupungin toimesta alueella tehtiin muutamia lisätutkimuksia sekä asennettiin muutama pohjavesiputki.

Selvityksessä todettiin Tahmelankatu 21 alueesta mm.:

”Eteläisen alueen länsi- ja eteläpuolella (alue IVb) saattaa jo rakennetuilla tonteilla olla täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja, mutta niiden rakennettavuus on selvittävä erikseen rakennuskohtaisilla pohjatutkimuksilla, jotka on tehtävä samoja periaatteita noudattaen kuin pohjoisellakin alueella.

Pohjoisen alueen periaatteet:

Pohjoisilla alueilla I, II ja III on rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävä rakennuspaikalla yksityiskohtainen pohjatutkimus ja laadittava sen perusteella pohjarakennussuunnitelma. Edellä mainittu koskee myös kunnallistekniikan rakentamista. Pohjatutkimuksella selvitetään maaperän kerrosrakenne ja pohjavesipinnan sijainti. Maaperän kerrosrakenne on tutkittava niin usealla kairauksella ja maanäytteiden otolla, että rakennuspohjan maakerrokset maalajeineen ja mahdolliset vettä johtavat kerrokset voidaan määrittää luotettavasti. Maanäytteitä otetaan putkiottimella siten, että näytteet ovat ottosyvyyden maakerrosta edustavia.

Pohjavesipinnan korkeusasema ja painetaso selvitetään vähintään yhdellä savi- ja silttikerroksen alapuoliseen karkearakeiseen pohjakerrokseen ulotettavasta pohjavesipinnan havaintoputkesta. Jos em. kerrosrakenteen selvityksessä havaitaan, että vettä johtavan pohjakerroksen yläpuolella on muita karkearakeisia, vettä johtavia välikerroksia, on niissä vaikuttava pohjaveden painetaso selvittävä kerrokseen erikseen asennetusta putkesta. Pohjavesipinnan korkeusasema ja sen vaihtelut on selvittävä vähintään puolen vuoden tarkkailuajalta kerran kuukaudessa mittamalla. Pohjavesipinnan havaintoputket sijoitetaan siten, että niiden tarkkailua voidaan jatkaa koko rakentamisen ajan.

Pohjarakennussuunnitelmassa on esitettävä rakennuksen ja muiden rakenteiden perustus- ja pohjarakenteiden sijainti suhteessa selvitettyyn pohjavesipinnan korkeusasemaan. Suunnitelmassa on arvioitava rakennustoimenpiteen vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin sekä ympäristön rakennuksiin ja rakenteisiin sekä esitettävä tarvittavat suojaustoimenpiteet.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennettavuudesta todettiin:

”Jo rakennetuilla tonteilla saattaa olla täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja, mutta niiden rakennettavuus on selvítettävä erikseen rakennuskohtaisilla pohjatutkimuksilla.”

Korvaavan rakentamisen, kuten tässä tapauksessa, yhteydessä on syytä antaa ehtoja mm. pohjarakennesuunnittelijan pätevyydelle, pohjarakennussuunnitelmasta tarvittavasta lausunnosta, pohjatutkimusten yhteydessä syntyneiden tutkimusreikien sulkemisesta, pohjavedenhallintasuunnitelman laatimisesta sekä alueen erityispiirteiden huomioimisesta paalutustyön suunnittelussa. Ehdot perustuvat FCG:n laatimaan rakennettavuusselvitykseen ja ne on käyty läpi rakennusvalvonnan sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Tahmelankatuun, kaakossa ja luoteessa pientalotontteihin sekä lounaassa Lorisevanpuistoon. Lähialueelle on aiemmin haettu seitsemän poikkeamislupaa, joista kaksi on vireillä.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 461 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Koko tontti on osoitettu rakennusalaksi.

Asemapiirustus: Tahmelan kadun varressa sijaitsee autotalli ja hieman keskempänä tonttia sijaitsee 1-2-kerroksinen asuinrakennus. Asuinrakennuksessa ja autotallissa on käytetty kerrosalaa yhteensä 412 k-m². Rakennusoikeutta tontilla on jäljellä 49 k-m².

Hulevesiloppuraportti: Selvityksessä on tarkasteltu Pispalan kaava-alueiden hulevesien hoitamista sekä eri alueiden rakennettavuutta.

Ilmahavainnekuvat: Kuvissa uudisrakennus on esitetty ilmasta käsin kahdesta eri suunnasta.

Julkisivut ja havainnekuva: Autotalli on yksikerroksinen tasakattoinen rakennus ja asuinrakennuksessa on 1-2 kerrosta. Kattomuoto on tasakatto. Pääjulkisivumateriaali on vaalea rappaus. Havainnekuvasa on esitetty näkymä sisäpihan puolelta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Katujulkisivu: Kuvassa on esitetty katujulkisivu naapurirakennusten kanssa.

Kuntotarkastusraportti Raksystems: Liitteessä on Raksystemsillä tekemä kuntotarkastusraportti.

Kuntotutkimus: Liitteessä on purettavasta rakennuksesta laadittu kuntotutkimus, joka on laadittu vuonna 2020.

Lausunnot: Maakuntamuseon, terveydensuojelun ja ELY-keskuksen lausunnot.

Muistutukset 1 ja 2: Naapureilta saadut muistutukset, joiden sisältämien henkilötietojen takia liitteiden verkkojulkaisuutta on rajattu.

Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III-vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvityksen: Selvitys

Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys:
Rakennettavuusselvitys

Pohjapiirustus: Liitteessä on esitetty uudisrakennusten pohjapiirustukset. Autotalli on yksikerroksinen. Asuinrakennus on osittain kaksikerroksinen. Siipiosa, jossa sijaitsee saunaosasto, on yksikerroksinen.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Liitteen sisältämien henkilötietojen takia sen verkkojulkaisuutta on rajattu.

Rakennuksen kunto lausunto: Liitteessä on rakennuksen kunnosta annettu lausunto vuodelta 2019.

Selvitys Pispalan etelärannan rakennettavuus: Selvityksessä on tarkasteltu Pispalan etelärannan rakennettavuutta.

Pohjatutkimus: Liitteessä on tontilta tehdyn pohjatutkimuksen tulokset.

Tahmelankatu 21 sijainti rakennettavuusselvitysten kartoilla: Selvitysten aluerajauskarttoihin on merkitty Tahmelankatu 21 sijainti.

Testausseloste materiaalinäytteistä: Liite sisältää materiaalinäytteistä saatujen laboratoriotutkimusten tulokset.

Ympäristön tarkkailusuunnitelma: Liitteessä on esitetty paalutuksen johdosta tehty ympäristön tarkkailusuunnitelma.

Lausunnot

Hakemuksesta on kaupungin toimesta pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Tampereen kaupungin terveydensuojelulta. Hakija on pyytänyt lausunnon Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan hakemuksen liitteinä.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut hakemuksen liitteinä toimitettuun aineistoon ja toteaa, että aiempien lausuntojen lähtötietoina

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

olleita kuntoselvityksiä ja maaperätutkimusta on täydennetty 22.1.2020 päivätyllä kuntotutkimusraportilla (Suomen Sisäilmatutkimus Oy, kuntotutkimusraportti nro 7/2020), ja että selvitykset ovat nyt riittävät asian ratkaisemiseksi. Uuden kuntotutkimuksen yhteydessä otetuista kuudesta materiaalinäytteestä neljässä on todettu mikrobikasvua. Aiemmista tutkimuksista poiketen mikrobikasvua on kellarin lisäksi sekä väli- että yläpohjan eristeissä. Merkkiainekokeilla on todettu ilmavuotoja näiden rakenteiden ja asuintilojen välillä.

Pirkanmaan maakuntamuseon kanta on edelleen, että rakennuksen korjaaminen rakenteita ja materiaaleja uusimalla sekä asianmukaisesti tiivistämällä on mahdollista, mutta kokonaisuutena arvioiden vaadittavat toimenpiteet ovat laajuudeltaan verrattavissa uudisrakentamiseen. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat pitkälti sitoutuneet siihen, miten ja millaisista materiaaleista rakennus on rakennettu. Tutkimuksessa osoitettujen vaurioiden korjaaminen edellyttäisi niin laajoja kunnostustoimia, että niiden myötä menetettäisiin myös suuri osa rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta Tahmelankatu 21 asuinrakennuksen purkamista, vaikka pitääkin sitä erittäin valitettavana. Purkamisen yhteydessä tulee pyrkiä toimittamaan kierrätettäväksi kaikki uudiskäyttöön soveltuvat alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, ikkunaluukut, ovet ja väliovet.

Tontin uudisrakentamisen tulisikin ainakin pääpiirteissään massoittelun ja tontin käytön osalta perustua Pispalan tuoreiden asemakaavamuutosten (ak 8256, 8257, 8309 ja 8310) yhteydessä laadittuihin rakentamistapaohjeisiin. Lisäksi on syytä huomioida rakennusten sijoittuminen alavalle ja maisemallisesti herkälle paikalle Pyhäjärven rannan tuntumaan, avointen palstaviljelmien reunalle. Uudisrakennus mm. nousee harjakorkeudeltaan korkeammaksi kuin sen molemmilla puolilla sijaitsevat naapurirakennukset. Toiseksi asuinrakennus on tontilla sisäänvedetty, kun taas molemmat naapurirakennukset ja tontin nykyinen asuinrakennus sijaitsevat katulinjan tuntumassa. Edellä mainitusta seikoista johtuen Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta poikkeusluvan myöntämistä, mutta edellyttää uudisrakentamisen sovittamista paremmin maisemaan ja alueen rakentamistapaan sopivaksi."

Asemakaavoituksen vastine:

Hakija on maakuntamuseon lausunnon mukana saanut tiedon siitä, että purkamisen yhteydessä tulee pyrkiä toimittamaan kierrätettäväksi kaikki uudiskäyttöön soveltuvat alkuperäiset rakennusosat.

Hankkeen suunnittelua on ohjattu soveltuvin osin Pispalan kaavojen ja rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattaen. Ohjauksessa on otettu huomioon tontin sijainti alueella, jonka rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1970-luvulla. Lähiympäristössä on rakennuksia monelta eri vuosikymmeneltä. Uudisrakennus edustaa tavanomaista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pientalorakentamista sekä tämän päivän arkkitehtuuria ja siten muodostaa uuden ajallisen kerrostuman alueen rakennuskantaan. Päätöksen ehtona on, että rakennuslupavaiheessa asuinrakennus ja autotalli tulee sovittaa paremmin maastoon. Rakennuslupavaiheessa suunnittelua ohjaa kaupunkikuva-arkkitehti.

Terveydensuojelu:

"Kohteessa todettujen terveyshaittojen poistaminen edellyttää merkittäviä rakenteiden purku- ja uudelleen rakentamisen toimenpiteitä useiden rakenteiden osalta. Kaikki vauriot eivät välttämättä ole edes vielä tulleet esille jo toteutetuissa tutkimuksissa. Jos rakenteiden purku- ja korjaustoimenpiteisiin ryhdytään, on korjausten lopputulos oltava sellainen, ettei kohteessa enää esiinny terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita. Kohteessa ei myöskään tule olla olosuhteita, jotka voivat edelleen mahdollistaa kosteuden tiivistymisen rakenteisiin ja mikrobikasvuston muodostumisen. Jos korjauksia tehdään, on korjausten onnistumisen varmistamiseksi tehtävä asianmukaisia tutkimuksia riittävän pätevyyden omaavan asiantuntijan toimesta."

Pirkanmaan ELY-keskus:

"Pohjaveden pinta on kiinteistöllä lähellä maanpintaa, mutta pohjavesiputkesta mitattu pohjaveden painetaso ei ylitä maanpinnan tasoa rakentamisalueella. ELY-keskus katsoo, että kyseessä olevalla kiinteistöllä paalutuksesta ja perustamistapasuosituksen mukaisista muista toimenpiteistä ei käytettävissä olevien tietojen perusteella ennalta arvioiden ole odotettavissa haitallista paineellisen pohjaveden purkautumista tai muuta haittaa pohjavedelle. ELY-keskus ei näe estettä suunnitellulle hankkeelle eikä sille ole tarvetta hakea vesilain mukaista lupaa."

Tiedoksi

Hakija, muistuttajat, Pispalan asukasyhdistys, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 13.4.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 13.4.2021 Asemakaava
- 3 Liite YLA 13.4.2021 Asemapiirros
- 4 Liite YLA 13.4.2021 Hulevesi loppuraportti
- 5 Liite YLA 13.4.2021 Ilmahavainnekuvat
- 6 Liite YLA 13.4.2021 Julkisivut ja havainnekuva
- 7 Liite YLA 13.4.2021 Katujulkisivu
- 8 Liite YLA 13.4.2021 Kuntotarkastusraportti Raksystems
- 9 Liite YLA 13.4.2021 Kuntotutkimus Tahmelankatu 21
- 10 Liite YLA 13.4.2021 Lausunto ELY-keskus
- 11 Liite YLA 13.4.2021 Lausunto Maakuntamuseo
- 12 Liite YLA 13.4.2021 Lausunto Terveydensuojelu
- 13 Liite YLA 13.4.2021 Pohjapiirros kerros 1 ja 2
- 14 Liite YLA 13.4.2021 Pohjatutkimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

15 Liite YLA 13.4.2021 Rakennuksen kunto lausunto

16 Liite YLA 13.4.2021 Selvitys Pispalan etelärannan rakennettavuus

17 Liite YLA 13.4.2021 Tahmelankatu 21 sijainti rakennettavuusselvitysten kartoilla

18 Liite YLA 13.4.2021 Testausseloste materiaalinäytteistä

19 Liite YLA 13.4.2021 Ympäristön tarkkailusuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 16.4.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
16.04.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§120

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://asiointi2.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.

- 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 260 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.