

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

**Poikkeamishakemus tontille Koukkurannankatu 6, käyttötarkoituksen muutos
TRE:5795/10.03.01/2020**

Lisätietoja päätöksestä

Toimistosihteerä Tarja Onjukka, puh. 040 737 8042, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila, puh. 041 730 4636, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Myönnetään tontille 837-327-7674-1 lupa muuttaa liiketila
asuinhuoneistoksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien
periaatteiden mukaisesti Vuoreksen kaupunginosassa, osoitteessa
Koukkurannankatu 6.

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

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin
säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin
asemakaavaa.

Tontilla 7674-1 sijaitsevista kahdesta kerrostalosta talon A
maantasokerroksen liikehuoneisto halutaan muuttaa asuinhuoneistoksi.
Käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamislupan.

Hakijan perustelut lyhyesti:

Liikehuoneiston vuokralaiset irtisanoutuivat ja liiketila on tyhjillään ja
Tampereen Vuoreksessa on useita tyhjiä liiketiloja pääkadun varressa.
Hakijan mukaan kyseisen liiketilan sijainti palvelee huonosti
yritystoimintaa, ja kaupunginosan suuri tarjonta tyhjiä liiketiloista
vaikeuttaa edelleen vuokraamista. Tilan muuttaminen asuinkäyttöön
ratkaisisi ongelman tilan tulevaisuuden käytöstä koska asuinhuoneistoille
on alueella kysyntää.

Liiketila on ainoa keskellä asuinkeskittymää. "Tila on vain 39 m² -
kokoinen, joten sen käyttötarkoitukset yritystoiminnassa ovat hyvin
rajatut."

Liiketilän pohjaratkaisu ja vastike ovat samat kuin vastaavissa ylempien
kerrosten asunnoissa, autopaikkoja on riittävästi ja huoneistoon on
jätetty keittiövaraus, joten käyttötarkoituksen muutos on toteutettavissa
vähin toimenpitein.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapurit on kuultu myös
rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

POIKKEAMINEN: Käyttötarkoituksen muutos

Liiketila (39 k-m²) muutetaan asumiselle

Asemakaavoitus:

Asemakaavassa korttelin 7674 tontin¹ kaavamääräyksen mukaan kerrosalaa sallitaan 3200 + ly160 + t 640, eli asumiselle yhteensä 3200 m², ainoastaan liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi (ly) sallitaan 160 m² ja ainoastaan taloustiloiksi (t) sallitaan 640 m². Tontti 1 on jaettu hallinnanjakosopimuksella kahden asunto-osakeyhtiön kesken. Asemakaavan mukainen kerrosala on ositettu kahdelle eri asunto-osakeyhtiöille seuraavasti:

- rakennus A (hakija): 1721 + ly 44 + t 54

- rakennus B: 1479 + ly116 + t 586

Sallitut kerrosalat on käytetty kokonaisuudessaan asemakaavamääräyksen mukaisesti. Muutoksen jälkeen tontille 1 asemakaavassa osoitettu sallittu kerrosala ei kasva vaan kerrosalajakauma muuttuu: 3244 + ly 116 + t 640 eli liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi (ly) tarkoitettu kerrosalasta 44 k-m² muuttuu toiseen käyttötarkoitukseen, asumiselle. Talolla A olisi muutoksen jälkeen asumiseen luettavaa kerrosalaa 1765 m².

Asunto-osakeyhtiössä, rakennuksessa A on yhteensä 43 huoneistoa, joista yksi on liikehuoneisto A 7. Tontin piharakennuksen kerrosalaan laskettavassa osassa (51 m²) sijaitsevat rakennuksen A irtaimistovarastotilat, joita on 43. Hakemuksen pohjapiirroksen mukaan liikehuoneisto tupakeittiöllä on rakennuksen suurimpiin lukeutuva huoneisto. Huoneistossa on wc ja lisäksi keittiövaraus, mikä on rakennusluvan yksi edellytys tilan muuttamiseksi liiketilasta asumiselle. Liiketila sijaitsee maantasokerroksessa ja siihen on toinen sisäänkäynti suoraan pihasta. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti asuinhuoneistojen A 1-A 6 ja nykyisen liiketilan A 7 hallintaan kuuluu asuntopiha, jossa on laatoitettu terassi.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus ei kasva ja tontilla on asemakaavan vaatimuksen mukaiset 43 autopaikkaa. Kaavan mukainen polkupyöräpaikkamääräys tontilla sekä sisä- että ulkotiloihin on yhteensä 163 (162,2). Pyöräpaikkoja on asemapiirroksen mukaan molemmilla yhtiöillä yhteensä 175. Pyöräpaikkojen sisätilavaatimuksesta on poikettu jo aiemmin rakennuslupavaiheessa.

Hakemus ja poikkeamisen myöntäminen ovat perusteltuja. Kaavan osoittama kerrosala ei kasva, eikä suunniteltu liiketilan muutos asuintilaksi aiheuta naapurustossa vastustusta. Lisäksi asemakaavayksikkö toteaa, että haettavana oleva käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Tervalepänpuistoon, kaakossa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuun väylään, lounaassa Koukkurannankatuun ja Koukkuhuhdan katuaukioon sekä luoteessa asuinkerrostalotonttiin. Lähialueelle on aiemmin haettu ja hyväksytty neljä poikkeamislupaa.

Asemakaava 8263: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Asemakaavassa korttelin 7674 tontin1 kaavamääräyksen mukaan kerrosalaa sallitaan asumiselle 3200 m², ainoastaan liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi sallitaan 160 m² ja ainoastaan taloustiloiksi sallitaan 640 m². Suurin sallittu kerrosluku on 5. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka 80 asuinkerrosalaneliömetriä kohden sekä 1 autopaikka liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilojen 70 kerrosalaneliömetriä kohden. Tontille on osoitettu kaksi rakennusalaan kerrostaloille ja autojen säilytyspaikoille ja talousrakennuksille (at), talousrakennuksille (t) ja asukkaiden yhteistiloille (yht) on osoitettu tontilla erilliset rakennusalsansa. Kerrostaloissa tulee olla pyöröjen säilytyspaikkoja yksi 30 asuinkerrosneliömetriä kohti ja lisäksi katettuja ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä.

Asemapiirustus: Kohde on viisi kerroksinen ja merkittynä piirustukseen RAK 1, sijainti on tontin eteläosassa. Muutosalue on merkitty mustalla katkoviivalla rakennuksen kaakkoisnurkkaan. Asunnon sisäänkäynti ulkokautta on osoitettu mustalla pienellä nuolella. RAK 3 on taloyhtiön A piharakennus. Molempien taloyhtiöiden yhteiset pyöräpaikoitusalueet sijaitsevat kahdessa eri katoksessa talojen välisessä piha-alueella. Molempien taloyhtiöiden autopaikat, yhteensä 43, sijaitsevat tontin pohjoisosassa.

Pohjapiirustus: Liiketila sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa, joka on maantasossa. Liiketilan lisäksi 1. kerroksessa on 6 asuinhuoneistoa. Liiketilassa on kaksiosainen huonetila, tupakeittiö (-varaus), eteinen ja kylpyhuone. Liiketilan huoneistoala on 39 m².

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan edustajan tiedot. Hakijana on As Oy Tampereen Tamella. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet:

- 1 Liite Sijaintikartta
- 2 Liite Pohjapiirustus
- 3 Liite Poikkeamislupahakemus
- 4 Liite Asemakaava 8263
- 5 Liite Asemapiirros
- 6 julkipanoilmoitus.pdf

Allekirjoitus

vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä 12.11.2020 Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.tampere.fi sekä Palvelupiste Frencellissä, Frencellinaukio 2 B, Tampere
Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 11.11.2020 hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta, osoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487,
33101 Tampere

Tampere
11.11.2020

Tarja Onjukka
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 30

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi. Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihin tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.