

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 44

Poikkeamishakemus tontille Pellervonkatu 16, Kaleva, asuinkerrostalon laajentaminen

TRE:476/10.03.01/2022

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 837-129-820-9 lupa saada poiketa rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kalevan kaupunginosassa, osoitteessa Pellervonkatu 16 sillä ehdolla,

että muutettaessa kattilahuone asuintiloiksi muutostyön yhteydessä selvitetään rakenteissa käytetyt ja aiemmassa käytössä rakenteisiin mahdollisesti päätyneet haitta-aineet ja tehdään tarvittavat korjaukset,

että alueelle, jossa pihan korkeusasemaa muutetaan, laaditaan vihersuunnitelma, jossa on huomioitu myös puuston säilyttäminen tai korvaaminen ja,

että mikäli puita kaadetaan, ne korvataan istuttamalla uusia puita vihersuunnitelman mukaisesti.

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.

Asuinkerrostalon kellarikerroksessa sijaitsevista työhuoneesta, kattilahuoneesta sekä yhdestä saunaosastosta muodostetaan kaksi asuntoa (103,4 m² ja 67 m²). Muutoksen myötä rakennuksen itäpuolen julkisivuun sekä sen edustalla olevaan maanpinnan korkeusasemaan tulee vähäisiä muutoksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Asuinkerrostalon pohjakerroksessa sisäinen muutos: käytöstä poistettujen teknisten tilojen, sekä työtilan muuttaminen asunnoiksi, liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti. Muodostuu kaksi uutta asuntoa, joihin käynti tapahtuu omista sisäänkäynneistä pihan puolelta. Julkisivumuutos pihan puoleiseen julkisivuun, rakennusoikeuteen tai tilavuuteen ei tule muutoksia.

Poikkeaminen asemakaavamerkinnästä III: rakennuksen suurin sallittu kerrosluku ylittyy uusien asuntojen kohdalla. Rakennusoikeuden ylitys on 362 kem² (13,7%), kerrosalan lisäys nykytilanteeseen nähden on 202 m² (7,2%).

Perustelu: rakennuksessa on muutoksen jälkeen 38 asuntoa, joten kahden asunnon osalta kerrosluvun ylitys on vähäinen. Tällä toimenpiteellä käytöstä poistetut tilat saadaan uudelleen hyötykäyttöön asunnoiksi. Rakennuksen ulkoinen olemus ei muutu mitenkään, koska kaikki muutostyöt ovat rakennuksen sisäisiä.

Kaavassa olevassa kerroslukumerkinnästä III poikkeaminen vähäiseltä osin on tarpeen, koska näin olemassa olevat käytöstä poistetut ja muuten tarpeettomat tilat voidaan ottaa asuinkäyttöön. Näin parannetaan myös kiinteistön energiatehokkuutta, koska vältytään tyhjien tilojen lämmittämiseltä ja taloyhtiön kiinteisiin kuluihin saadaan lisää maksajia."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontin suurin sallittu kerrosluku on kolme. Siitä poiketen muutosalueen kerrosluku on neljä.

Tontin rakennusoikeus on esitetty rakennusalan ja kerrosluvun avulla. Tontin laskennallinen rakennusoikeus on 2 655 k-m². Siitä poiketen muutoksen jälkeen tontilla on käytetty kerrosalaa yhteensä 3 017 m². Rakennusoikeus ylittyy 362 km² (13,7 %).

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 § mukaisesti

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti sijaitsee Kalevan kaupunginosassa, rajautuen pohjoisessa Pellervonkatuun, idässä Lemminkäisenkatuun sekä etelässä ja lännessä asuinkerrostalotontteihin. Tontti ei kuulu Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen. Tontilla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut kolmekerroksinen asuinkerrostalo.

Suunnitellut sisätilamuutokset sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen, jossa taloyhtiölle tarpeettomiksi käyneet tilat muutetaan asuinkäyttöön. Rakennuksen pohjois-eteläsuuntaisen osan itäisivulta kaivetaan maata pois sen verran, että maanpinta laskee samalle tasolle kuin tontin itäosa. Vanhaan lämmönjakohuoneeseen menevät portaat puretaan ja kulku isompaan asuntoon saadaan suoraan pihalta. Asunnon kohdalla olevat, nyt matalat ikkunat suurennetaan vastaamaan asuinhuoneiden ikkunoita. Uudet ikkunat mukailevat rakennuksessa olevia ikkunatyyppejä. Pienemmässä asunnossa on jo valmiiksi suuret ikkunat sekä oma sisäänkäynti maantasossa.

Muutettaessa kattilahuone asuintiloiksi tulee muutostyön yhteydessä selvittää rakenteissa käytetyt ja aiemmassa käytössä rakenteisiin mahdollisesti päätyneet haitta-aineet, ja tehdä tarvittavat korjaukset.

Kellarikerroksen muutoksenalaiset tilat lasketaan kerrosalaan ja samalla myös kerrosalukuun. Muutoksen myötä tontilla käytetty kerrosala kasvaa 202 m². Aiemman rakennusoikeuden ylityksen kanssa rakennusoikeus ylittyy yhteensä 362 k-m² (13,7 %).

Pellervonkatu 16 maanpinnan korkeusasemaa muutettaessa saatetaan joutua kaatamaan osa rakennuksen itäpuolella kasvavista isoista koivuista. Tampereen kaupungin kaupunkipuulinjauksen (YLA 22.12.2020 § 360) mukaan täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään varmistamaan niin keskustoissa kuin asuin- ja työpaikka-alueilla olevien puiden säilyminen mahdollisuuksien mukaan sekä viherverkon täydentäminen puuttuvilta osilta. Alueelle, jolla maanpintaa muokataan, tulee teettää vihersuunnitelma, jossa huomioidaan myös säilytettävät puut tai, mikäli puustoa joudutaan kaatamaan, tilalle esitetään korvaavaa puustoa.

Rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylityksen myötä rakennuksen massa ei kuitenkaan kasva ja ainoat ulospäin näkyvät muutokset ovat isomman asunnon ikkunamuutokset, maanpinnan vähäinen laskeminen asunnon edessä sekä mahdollisesti rakennuksen edessä olevien puiden kaataminen. Muutokset sijoittuvat sisäpihan puolelle, joten niillä ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Maanpinnan laskemisella ei ole vaikutusta pihan kulkuväyliin tai pysäköinnin järjestämiseen.

Rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että muutoksenalaiset tilat täyttävät asunnon tunnusmerkit mm. huonekorkeuden osalta.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 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 pohjoisessa Pellervonkatuun, idässä Lemminkäisenkatuun sekä etelässä ja lännessä asuinkerrostalotontteihin. Lähialueelle on aiemmin haettu kolme poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on esitetty rakennusalalla ja kerrosluvulla, tontin laskennallinen rakennusoikeus on 2 655 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Kerrosalalaskelma: Liitteessä on näytetty rasterilla, mitkä kaikki osat on laskettu kerrosalaan.

Suunnitelmat: Muutosalue sijoittuu rakennuksen pohjois-eteläsuuntaisen rakennusmassan kellarikerrokseen. Rakennus on muutoksen jälkeen neljäkerroksinen sisäpihan puolelta katsottuna. Leikkauskuvassa on esitetty rakennuksen poikkileikkauskuva isomman asunnon kohdalta. Huonekorkeus on leikkauskohdassa 3,4 metriä. Pohjapiirustuksessa näytetään, miten vanha kattilahuone ja saunaosasto muutetaan 103,4 m² suuruiseksi asunnoksi, jossa on kaksi makuuhuonetta, olohuone ja keittiö sekä saunaosasto. Rakennuksen eteläosassa sijaitsevasta työtilasta tehdään 67 m² suuruinen asunto, jossa on yksi makuuhuone, olohuone, työhuone, keittiö sekä kylpyhuone.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 15.2.2022 Suunnitelmat
- 2 Liite YLA 15.2.2022 Kerrosalalaskelma
- 3 Liite YLA 15.2.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 15.2.2022 Sijaintikartta

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Annettu julkipanon jälkeen 18.2.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
18.02.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§44

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.