

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 154

Poikkeamishakemus tontille Tahmelankatu 28, Tahmela, asuinrakennusten laajentaminen

TRE:1486/10.03.01/2021

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 837-215-1046-13 lupa saada poiketa rakennuskiellosta ja rakennusoikeudesta autotallien muuttamiseksi asuintiloiksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Tahmelan kaupunginosassa, osoitteessa Tahmelankatu 28 sillä ehdolla,

että pihojen päällysteet ovat pääosin vettä läpäiseviä. Pihoiilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä, ja

että autotalleja asuintiloiksi muutettaessa varmistetaan, että rakenteet vastaavat asuinhuoneistoille asetettuja vaatimuksia mm. eristyksen osalta. Muutostyön yhteydessä selvitetään rakenteissa käytetyt ja autotallikäytössä rakenteisiin mahdollisesti päätyneet haitta-aineet ja tehdään tarvittavat korjaukset.

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

Kokouskäsitely

Ari Vandell poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Poikkeamis päätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta sekä MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rivitaloyhtiön asuntojen yhteydessä sijaitsevat autotallit halutaan muuttaa asuintiloiksi ja autoille osoitetaan paikat pihalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus ylittyy sekä poiketaan rakennuskiellosta.

HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT

"Poikkeamisluvan hakeminen asunto-osakeyhtiön pihalle sijoitettavista autopaikoista ja autotallien muuttamiseen asuintiloiksi. Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka / asunto. Asuntoja on 7 kpl. Pihalle on osoitettu ennestään 1 kpl autopaikkoja. Osoitetaan 6 uutta paikkaa. Asuntoyhtiön rakennuksessa A on 3 autotallia ja rakennuksessa B 3 autotallia.

Autotallit tullaan muuttamaan asuintiloiksi. Pihajärjestelyt autopaikoista ja oleskelualueesta on esitetty asemapiirroksessa ja asuintiloiksi muutettavat autotallit pohjapiirroksessa.

Autopaikkojen järjestäminen yhtiön pihaan ja autotallien ja niiden yhteydessä olevien varastotilojen muuttaminen asuintilaksi tai muuksi tilaksi (kodinhoito-, kylpyhuone- tai askartelutilaksi).

Vuoden 1979 pääpiirustuksissa rakennusten rakennusoikeuteen laskettava kerrosalaksi on ilmoitettu 756 km². Tontin pinta-ala on 1512 m² ja tehokkuusluku e=0,5. Kerrosalaan ei ole laskettu autotalleja, eikä teknisiä tiloja ja ulkoiluvälinevarastoa. Rakennusten bruttoala on yhteensä 962 brm².

Autotallien ja niiden yhteydessä olevien varastotilojen lisääminen rakennuksien pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin kasvattaa kerrosalaa 130 km². Kerrosalojen laskentaperiaatteena on käytetty ennen 1.1.2000 vahvistettujen asemakaavojen periaatteilla. Alue on rakennuskiellossa valmisteilla olevan asemakaavan vuoksi.

Haetaan poikkeusta rakennusoikeuden ylittämiseen 130 km² rakennuksia fyysisesti laajentamatta, sekä toimenpiteen tekemiseen rakennuskieltoalueella.

Tämän hetkiset, virallisesti autotalleiksi osoitetut tilat, ovat liian pieniä, jotta niihin mahtuisi nykyisen mallinen keskikokoinen auto, citymaasturi tai farmariauto, joita asukkailla on. Yhteen näistä tiloista ei mahdu pikkuautokaan. Muutenkin mieluummin käyttäisimme perheiden suosiossa olevalla alueella asuintilojen yhteyteen rakennetut tilat asumiseen, kodinhoitoon tms. kuin autoille. Tällä hetkellä autotallikäytössä näistä kuudesta tallista on yksi, koska autot eivät mahdu sisälle tai niihin ei uskalla ajaa tallin kapeuden vuoksi. Koemme myös turvallisemmaksi olla ajamatta ja säilyttämättä autoa asuntojemme "sisällä", emme palo-ovista huolimatta luota siihen etteikö vanhan rakennuksen seinän rakosista tulisi pakokaasut sisätiloihin, tallit ovat siis kokonaisuudessaan asuinhuoneistojen sisään rakennettu niin, että viereiset tilat ovat asuintiloja. Muilla kuin yhdellä osakkaalla talli toimii tälläkin hetkellä varastona, askarteluhuoneena, ateljeena tai muuna epämääräisenä tilana. Tämän vuoksi myös saimme kehoituksen kaupungilta hakea rakennuslupaa tallien muuttamiseksi asuintai muiksi tiloiksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Meillä on kaikilla huoneistoilla oma piha-alue ja pihavarastot, jotka säilyvät siitä huolimatta, että autopaikkoja on pihalla. Omien pihojen lisäksi meille jää myös yhteistä oleskelutilaa enemmän kuin Tahmelan rivitaloilla on yleisesti, yli vaaditun neliömäärän.

Jos mietimme autojen läheisyyttä taloon nähden, niin ne jäisivät ehdotuksessamme vielä kauemmaksi ikkunoista kuin esimerkiksi yleiselle tieliikenteelle sallittu Tahmelankatu on B-talon asuintilojen ikkunoista ja samalle etäisyydelle kuin kaupungin osoittamat yleiset pysäköintipaikat A-talon julkisivun puolella Tahmelankadulla. Toisaalta tulevaisuudessa sähköautojen yleistyminen mahdollistaa entistä paremmin suunnitelmamme, joka on mielestämme muutenkin ekologisempi ja ihmisläheisempi kuin nykyinen 70-luvulla tehty suunnitelma, jossa autot saavat liian näkyvän osan perheasunnoissa.

Asuin-, kodinhoito- tai muiksi tiloiksi muuttamalla voisimme tehdä autotallitiloihin kunnollisen lämmöneristyksen autotallin kippioven sijaan ja välttää hukkalämpöä jota nyt syntyy, koska autotallit ovat lämpimiä talleja ja liitetty talojen kiertovesilämmitysjärjestelmään. Rakennusten ulkonäkö säilyisi ennallaan, muutos ei vaikuta naapureihin.

Radonmittaus on tehty kaikissa asunnoissa autotallikerroksessa vuonna 2016 eikä missään huoneistossa todettu radonia, arvot jäivät huomattavasti maksimirajan alapuolelle.

Samalla alueella, osoitteessa Torpankatu 30 B, on tehty vastaava muutos autotallista muuhun käyttöön. Tästä Torpankatu 30B:n kohteesta yhdyskuntalautakunta on todennut, että: "Toteutetut muutokset on tehty asuinrakennuksen rungon sisällä eikä niillä ole vaikutusta rakennuksen julkisivuun uutta ovea lukuun ottamatta. Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää vähäisenä ja poikkeaminen rakennusoikeudesta ei vaikuta haitallisesti naapuritonttien käyttöön. Autotallin muutoksessa tehdyt tilat ovat asumisen aputiloja, joten asemakaavan käyttötarkoituksesta ei poiketa." Em. perusteella tilanteemme on sama, paitsi että julkisivu ei muuttuisi lainkaan, kuten Torpankatu 30B:n kohdalla oven osalta on tehty."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutuksessa todettiin, että hakemusta rakennusoikeuden ylittämisestä vastustetaan, koska se lisäisi asuntojen asuinpinta-alaa ja sen myötä mahdollisesti asukkaiden lukumäärää ja siten autojen pysäköintiä jo nyt ahtaalla Tahmelankadulla.

Vastine:

Autotallien muuttaminen asuinkäyttöön ei juurikaan muuta nykyistä tilannetta, sillä pääosin autotallit ovat jo nyt muussa kuin autotallikäytössä. Asemakaavan edellyttämät autopaikat on mahdollista sijoittaa tontin sisäpihalle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muistutus on hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävän muistutuksen verkkojulkisuutta on rajoitettu. Muistutus näkyy yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

POIKKEUKSET

Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 17.9.2022 asti. Siitä poiketen autotalli muutos halutaan toteuttaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 756 k-m^2 . Siitä poiketen tontilla käytetty kerrosala muutoksen jälkeen on yhteensä 886 k-m^2 , jolloin rakennusoikeus ylittyy 130 k-m^2 (17,2 %).

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavassa tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Tonttitehokkuus on $e=0,50$ ja sen mukainen rakennusoikeus on 756 k-m^2 . Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 150 k-m^2 kohti.

Autotallien muuttaminen asuintiloiksi on asemakaavan mukaista eikä kasvata rakennusten kokoa tai ulkoasua, joten poikkeaminen rakennuskiellosta on puollettavissa.

Rakennusvaiheessa autotalleja ei ole laskettu tontilla käytettyyn kerrosalaan. Nyt kun ne muutetaan asuintiloiksi, ne tulee laskea kerrosalaan ja rakennusoikeus ylittyy. Rakennusoikeuden ylittyminen 130 k-m^2 ei kasvata rakennusten massaa eikä hakijan mukaan muuta rakennusten ulkoasua. Laajentaminen tapahtuu rakennuksen rungon sisällä ja on siten puollettavissa.

Useimmat muutoksenalaisista tiloista ovat jo nyt muussa kuin autotallikäytössä ja autot on pysäköity ulos.

Asemakaavan autopaikkavaatimus on muutoksen jälkeen yhteensä kuusi autopaikkaa. Autopaikkoja on osoitettu 7 kpl, mikä täyttää autopaikkavaatimuksen. Asemapiirroksessa on voitu osoittaa autopaikat tontin sisäpihalle. Mikäli kiinteistöllä on autoja enemmän kuin 1 kpl /asunto, tultaneen ne pysäköimään lähialueen kaduille, kuten monessa muussakin kiinteistössä Tahmelassa.

Hulevesien käsittelyä Tahmelan alueen rakennushankkeissa on piha-alueiden pinnoitteiden osalta ohjattu siten, että pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla ja kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Autotalleja asuintiloiksi muutettaessa tulee varmistua, että rakenteet vastaavat asuinhuoneistoille asetettuja vaatimuksia mm. eristyksen osalta. Muutostyön yhteydessä tulee selvittää rakenteissa käytetyt ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

autotallikäytössä rakenteisiin mahdollisesti päätyneet haitta-aineet ja tehdä tarvittavat korjaukset.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta ja rakennusoikeudesta 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.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

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

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Tonttitehokkuus on $e=0,50$ ja sen mukainen rakennusoikeus on 756 k-m^2 . Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 150 k-m^2 kohti.

Asemapiirustus: Tontilla sijaitsee kaksi 3-4 asunnon rivitaloa. Tontin rakennusoikeus on 756 k-m^2 . Laajennuksen jälkeen tontilla käytetty kerrosala on yhteensä 886 k-m^2 . Rakennusoikeus ylittyy 130 k-m^2 .

Lausunto terveydensuojelu: Terveysuojelun lausunto.

Muistutus: Naapurin antama muistutus. Henkilötietoja sisältävän muistutuksen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Pohjapiirustus: Rakennuksessa on seitsemän asuinhuoneistoa, joiden maantasokerroksessa sijaitsevat kuusi autotallia muutetaan asuinkäyttöön.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Henkilötietoja sisältävän hakemuksen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunto terveydensuojelulta, joka toteaa, että autotalleja asuintiloiksi muutettaessa tulee varmistua, että rakenteet vastaavat asuinhuoneistoille asetettuja vaatimuksia mm. eristyksen osalta. Muutostyön yhteydessä tulee selvittää rakenteissa käytetyt ja autotallikäytössä rakenteisiin mahdollisesti päätyneet haitta-aineet ja tehdä tarvittavat korjaukset.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 11.5.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 11.5.2021 Pohja 1. kerros
- 3 Liite YLA 11.5.2021 Kerrosalalaskelma
- 4 Liite YLA 11.5.2021 Asemakaava
- 5 Liite YLA 11.5.2021 Asemapiirustus
- 6 Liite YLA 11.5.2021 Lausunto terveydensuojelu

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 17.5.2021

Muutoksenhakuviranomaisen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.05.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§154

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.