

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 285

Poikkeamishakemus X (Jussinkylä), Palokunnankatu 5, osittainen käyttötarkoituksen muutos

TRE:4108/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Frida Piuva, puh. 040 154 8964, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837–110–149–1 lupa saada poiketa rakennuskiellosta, rakennusoikeudesta, autopaikkamääräyksestä, räystäskorosta, kattokaltevuudesta, ulko-oleskelutilojen määrästä ja suojelumääräyksestä toimisto- ja ullakkotilojen muuttamiseksi asunnoiksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti X (Jussinkylä) kaupunginosassa, osoitteessa Palokunnankatu 5 sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheessa esitetään tarkempi pihasuunnitelma, jossa yhtenäinen vähintään 140 m² leikki- ja oleskelualue on osoitettu meluarvoiltaan alle 55 dB:n alueelle sisäpihalle,

että rakennuslupavaiheessa esitetään tarkempi selvitys pysäköintijärjestelyistä ja

että hankkeen rakennuslupa-aineisto toimitetaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

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

Laajennetaan asuinkerrostalon koko ullakkokerros asuinkäyttöön ja nostetaan sisäpihan puolen räystäskorkoa, sekä lisätään kattolyhdyt Lapintien puoleiselle lappeelle. Muutetaan 2. ja 3. kerroksen olemassa olevien tilojen käyttötarkoitus asunnoiksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Lapintien varrella olevan rakennusosan 2. ja 3. kerroksen käyttötarkoituksen muutos asunnoiksi. Ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Lapintien puoleiselle kattolappeelle palautetaan kaarevat "ullakkoikkunat".

Alueella on voimassa rakennuskielto (yla 23.2.2021, asemakaava nro 8839, Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu). Alueella on tarkoitus sovittaa yhteen täydennysrakentamista ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevat tavoitteet. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Poiketaan asemakaavan pihalapteen räystäskorosta ja kattokaltevuudesta, jotta saadaan enemmän valoa ja korkeutta ullakkokerrokseen. Pihapuolen alkuperäinen räystäs säilytetään osana julkisivua. Rakennusoikeus ylittyy 160 m².

Tampereen keskustan strategisessa osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnitelma tukee osayleiskaavaa mm. kivijalkakauppojen säilymistä, ulko-oleskelutilojen parantamista sekä lisärakentamista.

Rakennus kunnostetaan ja julkisivuihin palautetaan alkuperäisen mukaisia rekonstruktioita. Ikkunat, ovet ja niiden puitejako palautetaan alkuperäistä suunnitelmaa kunnioittaen. Lapintien puoleiselle vesikatolle palautetaan puolipyöreät kaari-ikkunat. Palokunnankadun puoleinen päätyjulkisivu täydennetään tarvittavilta osin symmetriseksi ja tornin yläosa muutetaan terassiksi. Sisäpihan lappeen korotus jää tummana symmetrisen päädyn varjoon. Perusparannustoimilla ei tulla estämään käynnissä olevan asemakaavoituksen toteutumista.

Rakennusoikeuden määrästä poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle. Pihasiiven ja kirkkorakennuksen käyttö on elinkaarensa päässä, ja ne tullaan purkamaan. Rakennusoikeuden ylitys on vain hetkellinen.

Pihalle ei vielä voida osoittaa enempää yhteistä ulko-oleskelualueita /piharakentamista, koska se tulee muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Autopaikkamäärä määräytyy vasta uuden asemakaavan mukaan."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutuksessa pyydettiin huomioimaan ja esittämään hankkeen toteuttamisen vaikutukset naapurikiinteistölle, sillä rakennus on kiinteistöjen välisessä rajassa kiinni, naapurin piha- ja oleskelualueita vasten, jolloin mahdolliset rakennustyöt joudutaan suorittamaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

naapurikiinteistön oleskelualueen puolelta. Lisäksi muistutuksessa pyydettiin kunnostamaan rakennuksen julkisivu koillisrajan puolelta. Muistutukset ovat hakemuksen liitteenä.

Hakija on antanut vastineen muistutukseen:

"As Oy Lapintie 6:n kommentteihin vastine; Lapintie 4:n siipirakennuksen tilalle on Jussinkylän kaavamuutoksen myötä tulossa uudisrakennus.

Mahdolliset korjaustoimet porttikäytävän kohdalla tarkastellaan ja sovitaan rakennuslupavaiheessa."

POIKKEAMINEN

Tontti on asetettu rakennuskieltoon 23.2.2025 asti asemakaavan laatimisen takia. Siitä poiketen rakennushanke halutaan aloittaa ennen uuden asemakaavan valmistumista ja rakennuskiellon päättymistä.

Voimassa olevan kaavan mukaan rakennusoikeutta on tontilla 2060 k-m². Laajennuksen jälkeen tontin rakennusoikeus ylittyy 160 k-m² (7,8 %).

Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti. 31.3.1967 myönnetyn rakennuslupan mukaan autopaikkoja on 8. Laajennuksen myötä tulisi toteuttaa 3 autopaikkaa lisää. Autopaikkoja toteutetaan 7, jolloin poiketaan autopaikkamääräyksestä 4 autopaikkaa.

Kaavan mukainen räystäskorko on + 107.00 ja sallittu kattokaltevuus on 35 astetta. Näistä poiketen sisäpihan puoleinen uusi räystäskorko on + 109,89 ja kattokaltevuus 11,31 astetta.

Tontille on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta 10 m² asuntoa kohti. Toimenpiteen jälkeen tontilla on 14 uutta asuntoa, jolloin leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta tulisi olla 140 m². Leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta ei ole osoitettu suunnitelmissa. Vireillä olevan asemakaavan valmistuttua tontilta on tarkoitus myöhemmin purkaa metodistikirkko ja lisäsiipi ja rakentaa tontille uudisrakennus, jonka jälkeen pysyvän leikki- ja oleskelualueen toteuttaminen on mahdollista.

Poiketaan sj-1-määräyksestä, jonka mukaan olemassa olevan ennen 31.12.1966 rakennetun rakennuksen julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli rakennuksessa on suoritettu kokonaisuutta häiritseviä muutoksia, on rakennus korjautai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Jos ennen kerrosalaan kuulumattomia tuloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaadittavat muutokset suoritettava rakennuksen tyyliä noudattaen. Rakennuksen kadun puoleiselle lappeelle lisätään alkuperäisiä suuremmat kaarevat kattolyhdyt, rakennuksen torniosan katto muutetaan terassiksi sekä rakennuksen päätyjulkisivuun lisätään uusi ikkuna-aukko. Sisäpihan puoleista räystäskorkoa ja kattokulmaa muutetaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Tontti sijaitsee X-kaupunginosassa ja rajautuu koillisessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, kaakossa sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeseen, lounaassa ja luoteessa katualueisiin.

Tässä tapauksessa rakennuksen laajentaminen ullakolle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka on Tammerkosken teollisuusmaiseman rakennetun kulttuuriympäristön alueella osittain, ja tontin läheisyydessä sijaitsee Tampereen keskuspalasema, joka on arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Rakennuspaikka sijaitsee Juhannuskylän maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella.

Metodistikirkon talo-Lapintien Voiman talo on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Hanke toteutetaan pääasiassa olemassa olevan rakennuksen massan sisällä, ja suurimmat muutokset tulevat sisäpihan puolelle, ja julkisivuja ennallistetaan osittain alkuperäisen rakennuksen tyyliin, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse rakennuksen laajentamisesta pääasiassa olemassa olevan massan sisällä. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen rakennuskiellosta, rakennusoikeudesta, autopaikkamääräyksestä, räystäskorosta, kattokaltevuudesta, ulko-oleskelutilojen määrästä ja suojelumääräyksestä ei aiheuta haittaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa asuinkerrostalotonttiin, kaakossa päiväkodin ja paloaseman tontteihin, lounaassa Palokunnankatuun sekä luoteessa Lapintiehen. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Palokunnankatu 5. Kohteen koillisuunnalla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, jotka ovat saaneet myönteisen päätöksen vuosina 2018, 2022 ja 2023. Kohteen lounaisuunnalla on vuonna 2009 myönteisen päätöksen saanut lupahakemus, ja lisäksi kohteen länsisuunnalla on lupahakemus, joka on saanut kielteisen päätöksen vuonna 2012. Lisäksi kohteen pohjoissuunnalla on vuonna 2011 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Asemakaavassa (3.5.1983) rakennuspaikka on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 2060 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on III 2/3. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka 100 rakennettua kerrosalaneliötä kohti. Tontille on osoitettu kolme toisiinsa kytkettyä rakennusala.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo muistuttaa, että vanhassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa rakennuksessa myös rakennuksen materiaaleilla on merkitystä arvojen muotoutumiseen ja säilymiseen. Ikkunoiden puitteet tulisi näin ollen toteuttaa puisina. Voiman kiinteistön omistajalla on ollut Juhannuskylän alueen asemakaavahankkeen yhteydessä tavoitteena sekä Metodistikirkoksi rakennetun lisärakennuksen että Voiman talon pihasiiven korvaaminen uudisrakennuksilla. Nämä suunnitelmat korostavat entisestään tarvetta vaalia Lapintien puoleisen rakennusmassan kulttuurihistoriallisia arvoja.

ELY-keskus pitää hyvänä entisen ravintolan sisäänkäyntipihan muutosta pysäköintialueesta piha-alueeksi. Asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikoille ja oleskelualueille, turvallisesti erotettuna liikenteestä ja meluntorjuntasäännösten mukaisesti. ELY-keskus puoltaa ullakon käyttöönoton ja ullakkoikkunoiden palauttamisen, mikäli kulttuuriympäristön arvot säilytetään. Kaari-ikkunoiden kokoa tulisi pienentää. Uudet ikkunat poikkeavat asemakaavan määräyksestä, mutta voivat olla mahdollisia, jos uusi asemakaava sallii. Rakennuksen hissittömyys ja esteettömyysvaatimukset ovat huomion kohteena. Sisätilojen muutoksiin ELY-keskus ei ota kantaa, mutta suosittelee museoviranomaisen lausunnon pyytämistä. ELY-keskus näkee, että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

muutokset olisivat tarkoituksenmukaista ratkaista osana käynnissä olevaa asemakaavamuutosta, joka pyrkii yhdistämään alueen kehityksen ja kulttuuriympäristön suojelun tavoitteet.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 5.11.2024 Hakemus
- 2 Liite YLA 5.11.2024 Suunnitelmat
- 3 Liite YLA 5.11.2024 Kartat
- 4 Liite YLA 5.11.2024 Lausunnot
- 5 Liite YLA 5.11.2024 Muistutus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 8.11.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
08.11.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§285

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.