

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 280

Poikkeamishakemus tontille Mäkikatu 48, Ylä-Pispala, omakotitalon rakentaminen

TRE:5746/10.03.01/2021

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 837-213-1014-23 lupa saada poiketa rakennuskiellosta ja rakennuslupasta omakotitalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ylä-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Mäkikatu 48 sillä ehdolla,

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 mitoitusluku on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden.

Viivytysrakenteiden on tyhjennettävä 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 mikäli rakennustöiden yhteydessä maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, työt pysäytetään ja havainnoista ilmoitetaan viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseoon (MML 14 §) ja,

että rakennuslupavaiheessa tontin aitaaminen suunnitellaan tarkemmin.

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

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Rakentamattomalle tontille rakennetaan omakotitalo, johon tulee kaksi asuinkerrosta sekä kellari.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan 3-kerroksinen (kellari + 2 maanpäällistä kerrosta) omakotitalo. Kellari kivirakenteinen, kerrokset puurakenteiset. Puuverhous. Kellarin tiloja ei lasketa kerrosalaan (huonekorkeus alle 2,4 m, ikkunat alle 0,7 m²).

Poiketaan rakennuskiellosta. Perustelut: alueen tuleva asemakaava saanee lainvoiman vasta pitkän ajan kuluttua. Tontti on rakentamaton, joten mitään ei pureta. Hanke on suunniteltu uusimpien rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Alkuperäisen asemakaavan mukainen tehokkuusluku tontille on 0,5. Uudessa kaavassa rakennusoikeus on 160 m², josta yhdessä massassa 140 m². Suunnitteluratkaisu vastaa tehokkuuslukua 0,3. Uuden kaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity millään tarkastelulla.

Poiketaan rakennusalan rajasta. Rakentamalla talo mahdollisimman lähelle pohjoista ja Pulterinkadun puoleista tontinrajaa saadaan muodostettua hyvin käytettävä piha-alue, joka sijoittuu optimaalisesti niin ilmansuuntiin kuin nykytilaiseen maaston muotoon. Tällä sijoituksella rakennus myös suojaa piha-aluetta tehokkaasti Pispalan valtatie melulta. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa tulevan asemakaavan kanssa.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 3.3.2022 asti. Siitä poiketen omakotitalo halutaan rakentaa ennen rakennuskiellon päättymistä. Asunrakennus sijoittuu osittain voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle.

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.

Rakentamaton tontti rajautuu pohjoisessa asuinkerrostalotonttiin, idässä pientalotonttiin, etelässä Mäkikatuun ja lännessä Pulterinkatuun.

Tontin pinta-ala on 394 m². Voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuuden $e=0,5$ mukaan tontin rakennusoikeus on 197 k-m². Koska tontilla vireillä oleva asemakaava nro 8310 on vasta ehdotusvaiheessa ja rakennusoikeuden määrä on auki, on todettu, että rakennuskiellon aikana voidaan poikkeamisluvalla edetä hankkeissa, joissa suunnitelmat noudattavat rakentamistaohjetta ja käytetty tehokkuus on enintään $e=0,3$. Hakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat täyttävät molemmat ehdot eikä hanke siten aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala, joka sijoittuu n. 11 metriä leveänä vyöhykkeenä Mäkikadun ja Pulterinkadun varteen. Tontin itäosaan jää rakentamaton alue. Asuinrakennuksen sijainti poikkeaa voimassa olevan asemakaavan rakennusosalasta, mutta noudattaa vireillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaista rakennusala lukuun ottamatta n. 0,5 metrin vähäistä poikkeamaa Pulterinkadun puoleisella kulmalla. Rakennusalan ylitys ei aiheuta haittaa naapuritonttien käytölle. Rakennuksen sijoitus tontilla mahdollistaa valoisan ja yhtenäisen piha-alueen muodostumisen sekä itäpuolisen naapurin luoteisnäkyvien säilymisen.

Asemakaavan mukaan tontille tulee rakentaa yksi autopaikka 150 m² kohti. Käytetyn kerrosalan mukaan tontille tulee osoittaa yksi autopaikka. Tontille on osoitettu kaksi autopaikkaa, joten asemakaavan autopaikkamääräys täyttyy.

Asemakaavan mukaan tontti on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Asemapiirroksessa tontin itäosaan on esitetty aita, mutta tontin länsiosaan ei. Tontin aitaaminen tulee suunnitella rakennuslupavaiheessa tarkemmin.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ei ole suojeltuja luontokohteita. Hulevesien käsittelyä Pispalan 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 läpäisemättömää pintaneliometriä 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.

Tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää Pispalanrinteen rakennettua kulttuuriympäristöä ja valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä Pirkanmaan harjumaisemien maisema-alueita. Arvoalueet on merkitty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

voimassa oleviin Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaan sekä Tampereen kantakaupungin yleiskaavaan 2040. Arvojen säilyminen on huomioitava kaikessa alueen maankäytössä. Suunnitelma noudattaa Pispalan kaavoituksen II-vaiheen kaavaehdotusta sekä sen rakentamistapaohjetta, joten rakennushanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Suunnitelmien mukaan kyseessä on tavanomainen pientalorakentaminen, jossa käytettävä kerrosala jää 40 % alhaisemmaksi kuin mitä voimassa olevan asemakaava sallisi ja 25 % alhaisemmaksi, kuin mitä kaavaehdotuksessa esitetään. Suunnitelma noudattaa vireillä olevan asemakaavan rakentamistapaohjetta, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta ja rakennusalasta 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 pohjoisessa asuinkerrostalotonttiin, idässä pientalotonttiin, etelässä Mäkikatuun ja lännessä Pulterinkatuun. Lähialueelle on aiemmin haettu 17 poikkeamislupaa, jotka kaikki on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus $e=0,5$. Rakennusoikeus on 197 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka 150 m² kohti. Tontille on osoitettu yksi katuja reunustava rakennusala. Tontti tulee aidata ja kulkuaukot sekä ajoväylät tulee varustaa portilla.

Asemapiirustus: Asuinrakennus sijoittuu tontin takaosaan. Uudisrakennus on pinta-alaltaan 123 k-m².

Julkisivut: Rakennuksessa on kellarikerros sekä kaksi asuinkerrosta. Satulakaton materiaali on peltiä ja julkisivut ovat puuta.

Kaavaehdotus nro 8310: Kartassa on esitetty uusi rakennusala tontin keskivaiheille. Rakennusoikeutta on osoitettu 160 k-m² ($e=0,4$).

Katunäkymä Mäkikatu: Kuvassa on esitetty uudisrakennuksen julkisivu Mäkikadulta katsottuna ja sen molemmin puolin on näytetty viereisten naapuritonttien rakennukset.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunkimallimontaasit ja havainnekuvat: Viistokuvissa on esitetty, miten uudisrakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan. Havainnekuviissa on esitetty uudisrakennus maantasosta katsottuna. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta sekä osittain maanpinnan alapuolella oleva kellarikerros.

Lausunto maakuntamuseo

Leikkaus: Kuvassa on poikkileikkaus rakennuksesta, jossa on kolme kerrosta. Huonekorkeudet vaihtelevat kerroksittain 2,395-2,775 metrin välillä. Kattokaltevuus on 1:2.

Pohjapiirrokset: Ensimmäisessä kerroksessa on sisääntulo, keittiö sekä oleskelutilat. Toisessa ovat makuuhuoneet ja kellarissa sauna-, apu- ja harrastetiloja.

Rakentamistapaohje: Asemakaavaehdotus 8310 rakentamistapaohje.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta:

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

”Pitkään rakentamattomana olleelle tontille, Mäkikadun ja Pulterinkadun kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus vaikuttaa noudattavan alueelle laadittua rakennustapaohjetta sekä asemakaavaehdotusta. Se on noppamainen, kaksikerroksinen, kellarillinen, satulakattoinen ja julkisivuiltaan puuverhoiltu. Havainnemateriaali on varsin viitteellistä, minkä vuoksi rakennuksen ympäristöön ja katukuvaan soveltumista on vaikea arvioida. Lisäksi rakennus sijoittuu alueelle epätyypillisesti tontin keskiosaan, lähemmäs sen takareunaa, jolloin piha aukeaa suoraan kaduille. Paremmiin alueen rakentamistapaan sopisi, jos rakennus olisi sijoitettu lähemmäs katulinjaa, kuten valtaosa Mäkikadun varren taloista. Ratkaisu on kuitenkin hyväksyttävissä.

Arkeologisen perinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että vuosina 1915-1917 Pispalaan rakennettiin laaja linnoitusjärjestelmä, jonka jäännökset ovat suojeltuja kiinteinä muinaisjäännöksinä. Lähimmät tunnetut linnoitukset ovat sijainneet noin 40 m ko. rakennuspaikasta etelälounaaseen, mutta todennäköisesti niitä on ollut myös lähempänä, n. 20 m tontista etelään (muinaisjäännösrekisterin kohde 1000036676). Kaikkien maan alla säilyneiden linnoituslaitteiden sijainti ei ole tiedossa. Tämän vuoksi lupapäätökseen on yhtenä ehtona kirjattava, että mikäli rakennustöiden yhteydessä maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseoon (MML 14 §). Pirkanmaan maakuntamuseo puoltaa näillä ehdoin poikkeusluvan myöntämistä.”

Vastine:

Uudisrakennus sijoittuu vireillä olevan asemakaavaehdotuksen rakennusalalle. Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty, että rakennuksen tulisi sijoittua kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Rakennuksen sijainti mahdollistaa valoisan ja yhtenäisemmän piha-alueen muodostumisen. Poikkeamispäätöksen ehdoksi annetaan, että työt tulee pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista Pirkanmaan maakuntamuseoon, mikäli rakennustöiden yhteydessä maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita.

Pirkanmaan ELY-keskus mm.:

”Pirkanmaan ELY -keskus suhtautuu kriittisesti menettelyyn, jossa poikettaisiin rakennuskiellosta, joka on voimassa kaavamuutoksen laadintaa varten, varsinkin kun kaavamuutos on lopullista hyväksymispäätöstä vaille valmis. Oikea järjestys on saattaa asemakaavamuutos voimaan ja myöntää rakennuslupa sen mukaisesti. Poikkeamista ei saa myöntää, jos hanke MRL 171 §:n vastaisesti vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.”

Vastine:

Koska tontilla vireillä oleva asemakaava nro 8310 on vasta ehdotusvaiheessa ja rakennusoikeuden määrä on auki, on todettu, että rakennuskiellon aikana voidaan poikkeamisluvalla edetä hankkeissa, joissa suunnitelmat noudattavat vireillä olevan asemakaavan rakentamistapaohjetta ja käytetty tehokkuus on enintään $e=0,3$ (kaavaehdotuksessa tontin $e=0,4$). Hakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat täyttävät molemmat ehdot. Hanke ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 28.9.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 28.9.2021 Rakentamistapaohje
- 3 Liite YLA 28.9.2021 Pohjapiirroksset
- 4 Liite YLA 28.9.2021 Leikkaus
- 5 Liite YLA 28.9.2021 Julkisivut
- 6 Liite YLA 28.9.2021 Katunäkymä Mäkikatu
- 7 Liite YLA 28.9.2021 Kaupunkimallimontaasit ja havainnekuvat
- 8 Liite YLA 28.9.2021 Kaavaehdotus 8310
- 9 Liite YLA 28.9.2021 Asemapiirros
- 10 Liite YLA 28.9.2021 Asemakaava 5166

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

11 Liite YLA 28.9.2021 Lausunto Maakuntamuseo
12 Liite YLA 28.9.2021 Lausunto ELY-keskus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 1.10.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
01.10.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§280

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.