

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 326

Poikkeamishakemus Kaukajärvi, Järvikatu 2, senioritalon rakentaminen

TRE:4017/10.03.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-60-5834-1 lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusalasta ja kerrosluvusta hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kaukajärven kaupunginosassa, osoitteessa Järvikatu 2 sillä ehdolla,

että tontille istutetaan suuriksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta on vähintään 14-16 cm,

että puiden istutus suoritetaan Infra-RYL-ohjeistuksen mukaisesti,

että ulko-oleskelutila toteutetaan laadukkailla materiaaleilla ja sen yhteyteen istutetaan suuriksi kasvavia puita. Kasvillisuuden suunnittelussa käytetään monipuolisesti perennoja, pensaita sekä havu- ja lehtipuita,

että rakennuslupavaiheessa laaditaan pihasuunnitelma viherympäristöön sovitukseen ja pihan vehreyden varmistamiseksi, ja

että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään kaupunkikuvatoimikunnan lausunto.

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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Tontilla sijaitseva seurakuntasali puretaan ja sen tilalle rakennetaan senioritalo.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Yksi kerrostalo (senioritalo) kerrosluku 2. Yksityinen toimija. Puretaan vanha Jehovien seurakuntasali.

Poikkeukset:

- Käyttötarkoitus Y*k, yleinen yleisten rakennusten korttelialue joka ensisijaisesti varattu kaupungin tarpeisiin: Tampereen kaupungilla ei ole kyseiselle tontille tarvetta. Nyt yksityisen käyttöön (yksityisellä vuokrasopimus tonttiin).
- Ylitetään rakennusala: Saadaan paremmin toimiva senioritalo
- Ylitetään vähän rakennusoikeutta n.67m2 n. 3,7-4,6% tulkinasta riippuen-Saadaan asuntoja yhteensä 50 kpl, millä voidaan mahdollistaa monipuolisten palvelujen tarkoituksenmukainen kokonaisuus.
- Kerrosluvusta poikkeaminen: vanhassa kaavassa kerrosluku on 1. Suunnitelmassa se on 2 + tekninen ullakko. Johtuu maaston korkeuseroista."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Hakemus on kuulutettu Aamulehdessä 17.10.-7.11.2024. Muistutuksia tuli 10:ltä eri taholta yhteensä 17 kpl. Muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkaisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Muistutuksissa otettiin kantaa mm. seuraaviin asioihin:

Liikenne ja pysäköinti

- liikennemäärien lisääntyminen, liikenneturvallisuuden heikkeneminen, Kirsikadun läpiajoliikenteen lisääntyminen. Liikennettä aiheuttavat lisäksi alueen asukkaat, päiväkotit, ensi- ja turvakoti sekä kesäisin uimarannalla kävijät. Päiväkodin saattoliikenne huomioitava
- Kirsikadun ja Juvankadun sekä Juvankadun ja Keskisenkadun risteykset eivät kestä uudisrakentamisen aiheuttamaa liikennemäärän kasvua
- pysäköintipaikkojen riittämättömyys tontilla, kadunvarsipysäköinnin lisääntyminen, riski, että vieraat pysäköivät naapuritaloyhtiöiden tonteille
- tontilla nyt olevien naapuritaloyhtiöiden käyttämien pysäköintipaikkojen poistuminen käytöstä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- liikennemäärän kasvun vaikutus Kirsikadun liikennemeluun
- pysäköintitilaa alueella on hyvin ja uusi rakennus myös toivottavasti hieman rauhoittaisi nykyään kaottista tarhan saattoliikennettä

Kiinteistöön tuleva toiminnan laatu

- tuetun asumisen yksikön sijoittaminen ahtaalle tontille
- kiinteistöön tulevan toiminnan vaikutus alueeseen, mm. liikenteeseen, turvallisuuteen. Nyt puhutaan vanhuksista, mutta jos toiminta muuttuu, levottomuus lisääntyy.
- Turvatalo ja Sininauha ovat jo riittävät rasitteet Kaukajärvelle

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja suunnitelmat

- tontin sijainti maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä
- museoviraston alueelle antamien suunnitteluohjeiden huomioiminen kohteen suunnittelussa
- L-muotoisen rakennusmassan poikkeaminen alueen muiden rakennusten nauhamaisesta tyylistä
- epäreilua, että tämän hankkeen suunnittelulta ja arkkitehtuurilta ei vaadita samoja kriteereitä kuin alueen asuinkerrostalokohteilta on vaadittu saneerausten yhteydessä
- tontti on kooltaan ja muodoltaan liian pieni suunnitellulle rakennukselle
- maisema tulee säilyttää nykyisellään, kun ollaan maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella
- näkymien estyminen Järvikadun ja Haiharankadun välillä

Vaikutukset luontoon, Kaukajärveen ja hulevesiin

- hankkeen aiheuttama kuormitus luonnolle ja Kaukajärvelle
- miten hoidetaan tontin hulevedet, kun tontti rakennetaan lähes täyteen, hulevesien vaikutus Kaukajärveen ja Järvikadun jokakeväiseen tulvimiseen
- puiden kaataminen

Kaavamuutos ja asukkaiden osallistuminen

- kaavamuutoksen tarve, koska uudisrakennuksen aiheuttama muutos alueella niin suuri
- kaikille asukkaille mahdollisuus osallistua päätöksentekoon

Hakijan antama vastine muistutuksiin:

”Tulevan rakennuksen peruskäyttötarkoitus ei ole kokonaisuudessaan kaavan vastaista. Yleisten rakennusten korttelialue mahdollistaa myös vanhusten asumista. Vanhassa kaavassa käyttötarkoitus on tarkoitettu ensisijaisesti kaupungin tarpeisiin mutta jos kaupunki ei sitä ensisijaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tarvitse, voi sen yksityinen siltä osalta käyttötarkoitukseltaan poiketa. Eli käyttötarkoitus muuten on sallittu vanhusten asumiseen. Nyt toimijana on kaupungin sijasta yksityinen toimija ja siltä osin poiketaan käyttötarkoituksesta.

Liikennettä on ollut aikaisemminkin kun tontilla oleva rakennus (uskonnollinen kokoontumistila) vuosia sitten ollut aktiivisessa käytössä. Käyttötarkoitus on ollut luvan mukaisesti kokoontumistila. Vanhassa ei aktiivisessa käytössä olevassa kokoontumistilassa on yli 100 henkilölle mahdollisuus kokoontua. Nyt suunniteltu asiakaspaikkamäärä tulevaan rakennukseen on puolet tästä. Eli vähenee huomattavasti vanhaan tilanteeseen nähden. Toki on tilanteita kun siellä on vierailuita yms. Mutta oletettavasti mitään massatapahtumia ei järjestetä uudessa rakennuksessa. Nykyinen rakennus mahdollistaisi suuremmat liikennemäärät ko. kaduille. Oikeus kokoontumisen tapahtuman lukumäärään on ollut heillä aikoinaan rajoittamaton.

Tontilla on oikeus rakentaa ja tällöin myös maisema muuttuu sen mukana.

Museon kanssa säilytys ja purkamisen perusteet käyty läpi. Purkaminen on mahdollista. Tontilla on oikeus ajoneuvoliittymään, paikoituksen järjestämiseen.

Uuden rakennuksen muotokielessä tavoiteltiin matalaa ja pitkulaista muotoa. Tämä rakennus on sovitettu massojen mittakaavalla ja värityksellä vanhaan rakennuskantaan.

Toki rakennukseen tulee huoltoliikennettä. Sitä tulee aina ja tontilla on oikeus rakentaa ja siten huoltoliikennekin on sallittu. Huoltoliikenne on suunniteltu alapihalta. Autopaikkojen määrä on pysäköintipolitiikan mukainen ja nyt lisättiin 3 ap. yläpihalle.

Tontin hulevesiä on mahdollista viivyttää tontilla teknisillä ratkaisuilla. Rakennusaikainen hulevesikäsittelykin on suunniteltavissa.

Kiitos kriittisille ja positiivisille mielipiteille ja näkemyksille. Tarkastelimme ne läpi ja pyrimme huomioimaan niiltä osin kuin se on mahdollista.

Kulttuurihistorialliseen ympäristöönkin saa rakentaa. Lupaprosessi on täysin normaali ja laillinen.

Yhteiskunnassa tuetaan sekä autetaan myös vanhuksia ja heikompiosaisia. Vanhusten asumisesta huolehtiminen on vanhemmista sukupolvista välittämistä.

Lähtökohtaisesti pysäköidään omalle tontille. Muutokset tuovat aina pieniä muutoksia ympäristöön mikäli vanha toiminta on sallinut tonttimme vapaata käyttöä myös muuhunkin käyttötarkoitukseen mihin sitä ei ole ennen suunniteltu. On hyvä, että se on palvellut tähän asti myös muita.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nyt hyväksytty käyttötarkoitus on kokoontumistila. Nyt kun rakennus ollut "kylmänä" toki liikennettä ollut vähemmän. Tontille on oikeus rakentaa."

Asemakaavoituksen vastine muistutuksiin:

Liikenne ja pysäköinti

Asumisyksikön toiminta lisää liikennettä alueella jonkin verran, myös läpiajoliikennettä Kirsikadulla. Liikennöinti tontille jakautuu kuitenkin eri viikon ja vuorokauden aikoihin, eikä ole pistemäistä kuten tontin aiemmassa toiminnassa 100 henkilön kokoontumistilana on ollut. Liikennöinnin jakautuminen eri aikoihin ei vaikeuta päiväkodin saattoliikennettä.

Uudenlaisen toiminnan tuleminen Järvikatu 2 tontille ei heikennä liikenneturvallisuutta alueella. Haiharankadun ja Järvikadun risteysalue ei heikkene nykyisestä ja nopeudet kaduilla ovat alhaisia. Tontin hyödyntäminen nykyisin päiväkodin pysäköintiin ja saattoliikenteeseen päättyy ja pysäköinti sekä saattoliikenne tulee hoitaa päiväkodin tontilla tai kadun varressa. Päiväkotia suunniteltaessa ei ole ollut tarkoitus, että Järvikatu 2 tonttia käytetään päiväkodin pysäköintiin.

Suunniteltu toiminta, 50-paikkainen ikäihmisten yhteisöllisen asumisen yksikkö, jonka liikenne jakautuu viikon ja vuorokauden eri aikoihin, ei lisää Kirsikadun, Juvankadun ja Keskisenkadun liikennemääriä niin, että niiden liikenteen välityskapasiteetti huonontuisi nykyisestä.

Hakija on päivittänyt suunnitelmaa siten, että tontin länsikulmaan on lisätty kolme autopaikkaa, jonka jälkeen tontilla on yhteensä kahdeksan autopaikkaa. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole annettu määräystä toteutettavien autopaikkojen määrästä. Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan ja suunnitelman mukaisen kerrosalan mukaan tontille tulee toteuttaa viisi autopaikkaa. Normin mukainen autopaikkavaatimus täyttyy.

Kiinteistöllä asioivien tulee pysäköidä autonsa joko tontille tai katujen varsille. Kiinteistö on hyvin saavutettavissa myös kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen keinoin, joten kaikkien työntekijöiden ja vierailijoiden ei ole välttämätöntä tulla omalla autolla.

Kadunvarsipysäköinti alueella tulee lisääntymään, mikäli tontille nyt pysäköitäville naapuritaloyhtiöiden asukkaiden sekä päiväkodin ja ensi- ja turvakodin asiakkaiden sekä työntekijöiden autoille ei osoiteta riittäviä pysäköimispaikkoja kunkin oman kiinteistön alueelta rakennuslupien mukaisesti.

Kiinteistön uuden toiminnan aiheuttama liikennemäärän kasvu ei merkittävästi lisää Kirsikadun liikennemelun määrää. Liikennöinti jakautuu viikon ja vuorokauden eri ajoille. Kaikki liikenne ei tule kulkemaan Kirsikadun kautta.

Kiinteistöön tuleva toiminnan laatu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontilla voimassa oleva asemakaava mahdollistaa suunnitellun kaltaisen toiminnan. Ainoa poikkeus on se, että toiminta on yksityistä, ei kunnan tuottamaa palvelua. Esitetyllä toiminnalla ei ole haitallisia vaikutuksia alueen turvallisuuteen.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja suunnitelmat

Maakuntamuseon antaman lausunnon mukaan tontilla sijaitseva, purettava rakennus sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön Kaukajärven aloituskorttelit ja Haihara alueelle, muttei lukeudu arvoalueen ydinkohteisiin. Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen -selvityksessä (Pöyry Environment Oy, 2010) rakennus sisältyy arvokartalla punaiseen teemaan: Aikakauden edustava asuinalue tai alueen osa, jossa alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta on säilynyt. Arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus. Rakennuskohtaisia arvoja ei ole laadituissa selvityksissä tarkemmin määritelty.

Viime vuosien aikana alueella olleita asuinkerrostalojen saneeraushankkeita on ohjattu tarkasti rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon toimesta noudattamaan mahdollisuuksien mukaan alueen alkuperäistä ilmettä arkkitehtuurin, rakennusmassojen, rakennusten korkeuksien, materiaalien ja värityksen osalta. Olemassa olevaa rakennuskantaa on haluttu suojella liian merkittäviltä muutoksilta, joiden myötä rakennukset olisivat menettäneet niillä nyt olevat arvot.

Tontilla oleva, purettava rakennus poikkeaa merkittävästi alueen muusta rakennuskannasta eikä sillä ole todettu olevan erityisiä arvoja kuten alueen asuinkerrostaloilla on.

Rakennuksessa on käytetty vain osa tontin rakennusoikeudesta ja rakennusalasta eikä sitä siten voida pitää uudisrakentamista määrittelevänä rakennusmassan osalta. Uudisrakennuksen suunnittelua on ohjattu poikkeamislupaprosessin yhteydessä ja sopeutettu alueen arkkitehtuuriin. Päätöksen ehtona on, että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään kaupunkikuvatoimikunnan lausunto. Tarvittaessa suunnitelmia päivitetään kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaan ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

Asemakaava mahdollistaa liki koko tontin laajuisen rakennuksen rakentamisen. Rakennusalaa määriteltäessä on aikanaan huomioitu myös toimintaan liittyvät pysäköinti- sekä ulko-oleskelualueet. Muutos tontilla tähän asti olleeseen rakennukseen on iso, sillä nykyisessä rakennuksessa on käytetty vain osa (198 k-m²) tontilla sallitusta rakennusoikeudesta (1 828 k-m²) ja rakennusalasta.

Suunnitelman mukainen rakentaminen on vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta asemakaavan mukaista. Pirkanmaan maakuntamuseo ei lausunnossaan nähnyt estettä rakentamiselle, vaikka tontti sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla rakennetun ympäristön alueella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Haiharankadun ja Järvikadun nyt melko avoin risteysalue tulee muuttumaan, mutta aivan risteysalueen tuntumassa näkymät säilyvät, kun paikalle tulee ulko-oleskelualue.

Vaikutukset luontoon, Kaukajärveen ja hulevesiin

Kyseessä on yhtä, n. 2 400 m² suuruista, asemakaava-alueella sijaitsevaa tonttia koskeva rakennushanke, joka ei kuormita luontoa tai Kaukajärveä. Rakennuslupavaiheessa edellytetään hulevesisuunnitelmaa sekä rakennusaikaisten hulevesien suunnitelmaa. Suunnitelmissa esitetään hulevesien viivytys tontilla.

Puiden kaatamista rakentamisen tieltä ei voi välttää, mutta poikkeamispäätöksen ehdoksi tulee, että tontille tulee istuttaa suuriksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta on vähintään 14-16 cm.

Kaavamuuotos ja asukkaiden osallistuminen

Tontilla voimassa oleva asemakaava sallii suunnitelman mukaisen rakentamisen, toiminnan osalta ainoa poikkeus on se, että palvelu on yksityistä, ei kaupungin tuottamaa palvelua.

Rakennusoikeus ylittyy n. 67 k-m², mitä voidaan pitää vähäisenä suhteessa tontin rakennusoikeuteen, joka on 1 828 k-m². Samoin rakennusala ylittyy vähäisesti rakennusalan/rakennuksen kulmissa.

Kerrosluvusta poikkeaminen voidaan katsoa myös vähäiseksi johtuen tontin korkeuseroista. Suunnitelman mukaan rakennuksen eteläosa on kaavan mukainen ja muualla on kaksi kokonaan maanpäällistä kerrosta.

Poikkeamisten vähäisyyden takia asemakaavoitus katsoi, että tätä hanketta varten ei ole tarvetta laatia tontille uutta asemakaavaa.

Naapurit on kuultu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaisesti rakennusluvan johdosta ja 86 §:n mukaisesti poikkeamisluvan johdosta lähettämällä kirjeet naapurikiinteistöille. Lisäksi hakemus on kuulutettu Aamulehdessä 17.10.-7.11.2024. Hakemuksesta saatiin yhteensä 17 kpl muistutuksia 10 eri taholta. Alkuperäiset muistutukset toimitetaan yhdysluntalautakunnalle päätöksenteon tueksi.

Mikäli rakennuslupavaiheessa, esim. kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon johdosta, suunnitelmiin tulee merkittäviä muutoksia, rakennuslupaviranomainen voi harkita, kuullaanko naapurit uudelleen rakennuslupavaiheessa.

POIKKEAMINEN

Tontti 5834-1 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten, jotka on tarkoitettu kaupungin tarpeisiin, korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuuden e=0,75 mukaan 1 828 k-m². Rakennusala sijoittuu tontin reunoille. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Siitä poiketen tontille rakennetaan yksityisen omistama 1-2-kerroksinen senioritalo,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

jonka rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää rakennusoikeuden n. 67 k-m² ja rakennusala ylittyy vähäisesti tontin koillis-, kaakkois- ja luoteisosassa.

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 n. 500 metriä Kaukajärven keskustasta itään rajautuen koillisessa Järvikatuun, kaakossa asuinkerrostalonttiin ja lounaassa Haiharankatuun. Tontilla on vuonna 1974 valmistunut Jehovien seurakuntasali, joka puretaan. Tontti sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Kaukajärven aloituskorttelit ja Haihara, alueelle.

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu kaupungin tarpeisiin. Tontti on kuitenkin jo 1970-luvun alkupuolelta lähtien ollut seurakunnallisessa käytössä, eikä kaupungilla ole ollut, eikä ole jatkossakaan tarvetta tontille omien palveluidensa sijoituspaikaksi. Suunnitelman mukaan tontin käyttötarkoitus muutetaan yksityiseksi senioritaloksi, jonka tilat mahdollistavat tarvittaessa myös ympärivuorokautisen hoidon. Lähialueen kiinteistöt ovat kahta kaupungin kiinteistöä lukuun ottamatta asuinkiinteistöjä, joten toimintansa puolesta ikäihmisten asumisyksikkö soveltuu alueelle hyvin. Sillä, että palvelun tuottaja on kaupungin sijaan yksityinen taho, ei ole vaikutusta asemakaavoituksen kantaan, etenkin kun asiasta on saatu puoltava lausunto Pirkanmaan hyvinvointialueelta liittyen sen palveluverkkoon.

Ajoneuvoliikenne tontille on osoitettu Järvikadun ja Haiharankadun kautta. Asemakaavassa ei ole osoitettu autopaikkavaatimusta. Tontille tulee kahdeksan autopaikkaa, mikä täyttää Tampereen kaupungin pysäköintinormin autopaikkavaatimuksen. Ajoittain autoja joudutaan pysäköimään myös katujen varsiin. Toiminnan luonteen vuoksi tontille suuntautuva liikennöinti jakautuu viikon ja vuorokauden eri ajoille eikä ole enää pistemäistä, kuten seurakunnan toiminnassa 100 henkilön kokoontumistilana. Kiinteistö on hyvin saavutettavissa myös kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen keinoin, joten kaikki työntekijät ja vierailijat eivät välttämättä tule omalla autolla. Suunnitelmaa on päivitetty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

alkuperäisestä lisäämällä tontille kolme uutta autopaikkaa, parantamalla liikuntaesteisten pysäköintipaikan turvallisuutta ja esittämällä katokseen tulevat pyöräpaikat.

Suunnitelman mukainen rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää tontin rakennusoikeuden n. 67 k-m² (n. 3,6 %), mikä voidaan katsoa vähäiseksi suhteutettuna tontin 1 828 k-m² rakennusoikeuteen. Rakennusoikeuden ylitys ei kasvata rakennusmassaa merkittävästi. Rakennusalan vähäiset ylitykset rakennusalan/rakennuksen kulmissa eivät vaikuta haitallisesti naapuritonttien ja yleisten alueiden käyttöön.

Tontti laskee voimakkaasti kohti koillista, korkeuseron ollessa suurimmillaan n. 8 metriä. Asemakaavassa tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi. Asemakaavan valmistumisvuoden 1964 tulkinnan mukaan kaavalla saa rinnetontille rakentaa yhden kokonaan maanpäällisen kerroksen sekä kellarikerroksen, jossa on osa rinteen sisälle sijoitettavaa kellaria ja alarinteen puolelle sijoituvia maanpäällisiä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Suunnitelman mukaan rakennuksen eteläosa on kaavan mukainen ja muualla on kaksi kokonaan maanpäällistä kerrosta. Kerrosluvusta poiketaan lähinnä vain Haiharankadun varressa, jossa maaperä on korkeammalla kuin Järvikadun puolella. Suunnitelman mukaan rakennuksen kerrosluku on tontin eteläosassa yksi ja muualla kaksi. Tontin koillisosassa on tontin ison korkeuseron takia kahden asuinkerroksen lisäksi tuulettuva alapohja, jonka etuosa muodostaa katoksen. Lähialueen asuinkiinteistöjen kerrosluku vaihtelee välillä II-V. Naapuruston asuinkerrostalot sijoittuvat rinnetonteille, joten niissä on lisäksi myös osittain maanpäällinen kellarikerros. Uudisrakennus on purettavaa rakennusta korkeampi, mutta se sijaitsee kuitenkin maakunnallisesti arvokkaisiin, rinteen laella sijaitseviin lamellikerrostaloihin nähden niin matalalla, että ko. kerrostalot kohoavat edelleen kaupunkikuvassa selvästi uudisrakennusta korkeammalle. Tässä tapauksessa kerrosluvusta poikkeamisella yhdellä kerroksella ei ole haitallisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan.

Tontilla kasvaa tällä hetkellä useita isoja havupuita, jotka todennäköisesti joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Niitä korvaamaan tontille tulee istuttaa runsaasti uutta puustoa. Ulko-oleskelualue on osoitettu tontin luoteiskulmaan. Suunnitelman mukaan oleskelualue on asfaltoitu ja sen reunoilla on kasvillisuutta. Ulko-oleskelualueen laatuun ja kasvillisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelualueen yhteyteen tulee istuttaa suureksi kasvavia puita, jotta ne antavat varjoa paahteisina päivinä, ja puuntaimien tulee olla riittävän suuria. Kasvillisuuden suunnittelussa on hyvä käyttää monipuolisesti perennoja, pensaita sekä havu- ja lehtipuita. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia pihasuunnitelma viherympäristöön sovitukseen ja pihan vehreyden varmistamiseksi.

Suunnitelman mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Rakennuspaikka sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Kaukajärven aloituskorttelit ja Haihara, alueelle. Uudisrakennuksen suunnittelua on ohjattu mm. julkisivuväriytyksen ja kattomuodon osalta sopeutumaan Kaukajärven aloituskorttelien arkkitehtuuriin. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään kaupunkikuvatoimikunnan lausunto. Suunnitelmien mukaan 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 asuinalueen keskelle tulevasta ikäihmisten asuinrakennuksen rakentamisesta. 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 asemakaavan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusala- ja kerrosluvusta 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:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Järvikatuun, kaakossa asuinkerrostalotonttiin ja lounaassa Haiharankatuun. Kohteen koillissuunnalla on aikaisempi lupahakemus, joka on saanut kielteisen päätöksen vuonna 2013. Kohteen lounaissuunnalla on lupahakemus, joka on saanut myönteisen päätöksen vuonna 2003. Kohteen länsisuunnalla on lupahakemus, joka on saanut myönteisen päätöksen vuonna 2001, ja lisäksi kohteen pohjoissuunnalla on lupahakemus, joka on saanut myönteisen päätöksen vuonna 2010. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus $e = 0,75$. Rakennusoikeus on 1 828 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tontilla on yksi laaja kolmionmallinen rakennusala.

Lausunnot: Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan hyvinvointialue.

Muistutukset: Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Osa liitteistä on salassa pidettäviä JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto/kommentti kuntatekniikka- ja liikenneyksiköltä, liikennejärjestelmän suunnittelu -yksiköltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä Pirkanmaan hyvinvointialueelta.

Pirkanmaan pelastuslaitos ilmoitti, että se ei anna lausuntoa poikkeamishakemuksesta vaan vasta rakennuslupavaiheessa. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Kuntatekniikka ja liikenne: "Vanhan liittymän poistaminen tehdään siten, että kyseinen kohta vastaa ympäröivää katurakennetta."

Liikennejärjestelmän suunnittelu: "Lähtökohtaisesti ikäihmisten 50-paikkainen asumisyksikkö ei lisää merkittävästi Järvikadun liikennettä."

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnoissaan, jotka ovat kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä, mm.:

"Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että rakennus liittyy historiallisesti ja arkkitehtonisesti arvoalueen kokonaisuuteen ja on kaupunkikuvallisesti osa sitä. Yksittäisenä rakennuksena kohde on melko vaatimaton, ja arkkitehtonisessa ratkaisussa huomionarvoista on lähinnä omalaatuinen kattomuoto. Rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä kulttuurihistoriallisia tai arkkitehtonisia arvoja, joiden vuoksi rakennuksen säilyminen olisi välttämätöntä. Maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen purkaminen on mahdollista. (28.3.2024)"

"Rakennus on huomattavasti olevaa rakennusta korkeampi ja kookkaampi. Se sijaitsee kuitenkin maakunnallisesti arvokkaisiin, rinteiden laella sijaitseviin lamellikerrostaloihin nähden niin matalalla, että kookkaat kerrostalot kohoavat edelleen kaupunkikuvassa selvästi uudisrakennusta korkeammalle. Maakuntamuseo huomauttaa, että piha-alueilla tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään olevia kookkaita puita ja istuttaa kaadettavien tilalle uusia. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole hankkeesta rakennetun ympäristön tai maiseman osalta huomautettavaa. (2.10.2024)"

Pirkanmaan hyvinvointialue (lausunto kokonaisuudessaan liitteenä): "Hanketta on pidetty kannatettavana ikäihmisten palvelulinjan johdossa ja se voi valmistuttuaan osallistua Pirkanmaan järjestämään yhteisöllisen asumisen ostopalvelujen kilpailutukseen."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttajat, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

1 Liite YLA 17.12.2024 havainnekuvat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 2 Liite YLA 17.12.2024 kartat
- 3 Liite YLA 17.12.2024 lausunnot
- 4 Liite YLA 17.12.2024 poikkeamishakemus
- 5 Liite YLA 17.12.2024 suunnitelmat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 23.12.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
23.12.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§326

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.