

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 115

Poikkeamishakemus Ylä-Pispala, asuinrakennuksen laajentaminen

TRE:1059/10.03.01/2023

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 837-213-1300-4 lupa saada poiketa rakennuskiellosta ja rakennusoikeudesta asuinrakennuksen laajentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ylä-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Pispalan valtatie 7, sillä ehdolla,

että julkisivujen muutokset toteutetaan käyttäen 1900-luvun alkupuolelle tyypillisiä muotoja ja rakennusmateriaaleja, kuten konesaumattua peltiä, maalattua peiterimoitettua pystylaudoitusta ja puurunkoisia ikkunoita,

että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto,

että rakennuslupavaiheessa laaditaan meluselvitys, ja

että rakennuslupavaiheessa tuloilman otossa huomioidaan rakennuspaikan ilmanlaatu.

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

Perustelut

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

Asuinrakennukseen rakennetaan uusi tuulikaappi sekä ullakkotiloihin rakennetaan asuin- ja varastotiloja.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

"Ullakkokerroksen muuttaminen kylmästä tilasta asuin- ja varastotilaksi. Kattolappeisiin sijoitetaan ikkunat.

Pispalassa rakennuskieltoalueelle laaditaan uutta asemakaavaa. Pispalan osalta käsittääksemme tiivistysrakentaminen mahdollistuu ullakoiden käyttöönotolla, samalla parannetaan rakennuskannan energiataloutta ja vahvistetaan nykymuotoisen värikkään Pispalan olemassaoloa. Rakennuksen koko ullakon lämpöeristäminen parantaa kiinteistön energiataloutta ratkaisevasti. Julkisivuissa näkyvät kattoikkunatyypit ovat Pispalassa käytettyjä ikkunatyyppejä. Lupa-arkkitehdin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on ikkunoita pienennetty kuitenkin niin, että tuleva asunto täyttää rakennuslain vaatiman huonevalaistusmäärityksen."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Tontti 1300-4 on asetettu rakennuskieltoon 15.2.2024 asti asemakaavan laatimista varten. Siitä poiketen asuinrakennuksen laajentamiselle halutaan hakea lupaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

Tontin rakennusoikeus on 304 k-m². Siitä poiketen tontilla käytettävän kerrosalan määrä on yhteensä 317,5 k-m² ja rakennusoikeus ylittyy 13,5 k-m² (4,4 %).

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 Ylä-Pispalan kaupunginosassa rajautuen koillisessa Pispalan valtatiehen, kaakossa Pumpukkaivonkatuun, lounaassa Rajaportinkatuun ja luoteessa Rajaportin saunan tonttiin. Tontilla sijaitsee useassa vaiheessa 1800-luvun lopun ja 1940-luvun välisenä aikana rakennettu asuinrakennus. Tontti sijaitsee Museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY).

Asemakaavassa tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Ehdottomasti käytettävä kerrosalaluokka on kaksi (II). Rakennuksen kerrosalasta voidaan 25 % rakentaa yksikerroksisena.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lisäksi saadaan erilliset talous-, sauna-, autotalli- yms. rakennukset rakentaa yksikerroksisina. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 304 k-m^2 . Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 150 k-m^2 kohti.

Tontilla on vireillä asemakaavanmuutos nro 8309, joka on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksen hyväksymisen ajankohdasta ei ole vielä tietoa. Kaavaehdotuksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 305 k-m^2 . Nykyiselle asuinrakennukselle on annettu suojelumääräys srp-2, jonka mukaan kyseessä on *”suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.”*

Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 304 k-m^2 . Ennen laajentamista siitä on käytetty 191 k-m^2 ja rakennusoikeutta on jäljellä 113 k-m^2 . Laajennuksen yhteydessä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennettava uusi tuulikaappi on 4 k-m^2 suuruinen, jonka rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta jää käyttämättä 109 k-m^2 .

Ullakkokerrokseen tulee lämmintä tilaa $122,5 \text{ k-m}^2$.

Asemakaavaehdotuksen mukaan olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Ullakkomuutoksen myötä vesikatolle tehdään Pispalan valtatie puolelle kolme uutta lapeikkunaa ja sisäpihan puolelle yksi uusi lapeikkuna. Ikkunat noudattavat Pispalan uusien kaavojen rakentamistapaohjetta. Vesikaton korkeus säilyy muilta osin ennallaan.

Melumalli 2022:n mukaan kiinteistö ja rakennus osin sijaitsee 65-70dB:n (päiväaika) ja 60-65dB:n (yö) melualueella, joten tarvitaan tarkempi meluselvitys. Meluselvitys tulee laatia rakennuslupavaiheessa.

Pienhiukkasten pm10 vrk pitoisuustaso on $>50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, joten jatkosuunnitelmissa ilmanlaatu on huomioitava tuloilman otossa.

Voimassa olevan asemakaavan sekä uuden asemakaavaehdotuksen mukaan laajennuksen myötä tontilla käytetyn kerrosalan perustella tontille tulisi toteuttaa yhteensä kolme autopaikkaa ($1 \text{ ap}/150 \text{ m}^2$). Rakennukset sijoittuvat tontin reunoille, joten sisäpihalle ja ajoneuvoliittymän yhteyteen on toteutettavissa vaadittavat kolme autopaikkaa, jolloin asemakaavan autopaikkavaatimus täyttyy.

Suunnitelmien mukainen laajentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Laajentaminen tapahtuu jo asutulla tontilla, pääosin rakennuksen rungon sisällä, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Koska kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus, tulee Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti julkisivujen muutokset toteuttaa käyttäen 1900-luvun alkupuolelle tyypillisiä muotoja ja rakennusmateriaaleja, kuten konesaumattua peltiä, maalattua peiterimoitettua pystylaudoitusta ja puurunkoisia ikkunoita. Rakennushanke on uuden asemakaavaehdotuksen ja sen rakentamistapaohjeen mukainen, joten poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Laajentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, 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 Pispalan valtatiehen, kaakossa Pumppukaivonkatuun, lounaassa Rajaportinkatuun ja luoteessa Rajaportin saunan tonttiin. Kohteen Itäpuolelle on kolme, vuosina 2018, 2019 ja 2021 myönnettyä poikkeamislupaa. Kohteen eteläpuolella on kuusi myönnettyä poikkeamislupaa. Nämä poikkeamisluvat on myönnetty vuosina 2016 ja 2020, sekä kaksi vuonna 2011 ja kaksi vuonna 2017. Kohteen länsipuolella on neljä myönnettyä poikkeamislupaa. Kyseiset poikkeamispäätökset on annettu vuosina 2008 ja 2010, sekä kaksi vuonna 2009. Kohteen pohjoispuolelle on lisäksi neljä, vuosina 1995, 2009, 2017 ja 2018 myönnettyä poikkeamislupaa.

Asemakaava: Tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi (II). Rakennuksen kerrosalasta voidaan 25 % rakentaa yksikerroksisena. Lisäksi saadaan erilliset talous-, sauna-, autotalli- yms. rakennukset rakentaa yksikerroksisina. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 304 k-m². Rakennusala sijoittuu tontin reunoille.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavaehdotus nro 8309: Tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja. Rakennusoikeutta on osoitettu 305 k-m². Asuinrakennukselle ja talousrakennukselle on annettu suojelumääräys, jonka mukaan niitä ei saa purkaa. Tontille on osoitettu rakennusala kolmannelle rakennukselle.

Lausunnot

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Poikkeamishakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella.

Rakentamistapaohje asemakaava 8309

Suunnitelmat: Muutosalue sijaitsee ullakolla. Ensimmäiseen kerrokseen tulee yksi uusi tuulikaappi.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnot ovat hakemuksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että suunnitellut muutokset ovat lähtökohtaisesti mahdollisia, sillä talo on kokenut runsaasti aiempiakin muutoksia. Lisäksi suunnitelmat vaikuttavat noudattavan alueelle laadittua rakentamistapaohjetta, rakennuksen ulkoasu säilyy tunnistettavana, ikkunat on saatu sijoiteltua kattolappeille melko luontevasti ja niiden koko on maltillinen. Muutosten voidaan myös nähdä edesauttavan rakennuksen kunnostamista ja käytössä pysymistä ja siten sen säilymistä. Koska kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus, tulisi julkisivujen muutokset, mikäli mahdollista, toteuttaa käyttäen 1900-luvun alkupuolelle tyypillisiä muotoja ja rakennusmateriaaleja, kuten konesaumattua peltiä, maalattua peiterimoitettua pystylaudoitusta ja puurunkoisia ikkunoita.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.”

Pirkanmaan ELY-keskus:

”Kaavaehdotukseen liittyvän kohdeinventoinnin mukaan asuinrakennus on rakentunut useassa vaiheessa, ja sen perinteinen asu ei ole säilynyt. Asuinrakennuksella on kuitenkin näkyvä rooli katumaisemassa.

Inventointiin kuuluvissa toimenpidesuosituksissa tuodaan esille mm. tavoite kattomuodon säilymisestä. ELY-keskus näkee, että Pispalan valtatie 3:n asuinrakennuksella on lukuisien rakennusvaiheittensa takia jonkin verran muutoskestävyyttä. Kattoikkunat voivat tulla valtakunnallisten maisema-arvojen näkökulmasta tässä kohteessa kyseeseen, mikäli niiden laatuun kiinnitetään erityistä huomiota ja mikäli kattomuodon hahmottuminen ei muutu.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaavaehdotuksen liitteenä nähtävillä olleissa rakennustapaohjeissa on annettu ohjeistusta kattoikkunoiden tyypistä. ELY-keskus näkee, että tämä ohje soveltuu Pispalan valtatie 7:n ullakkoon ja että poikkeamislupahakemukseen kuuluvat piirroksot ovat yleispiirteisesti rakennustapaohjeiden mukaiset. Ikkunoiden materiaaleista ja tarkemmista tyyliseikoista tulee kuulla poikkeamisluvan ja rakennusluvan yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseota.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 18.4.2023 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 18.4.2023 Suunnitelmat
- 3 Liite YLA 18.4.2023 Lausunnot
- 4 Liite YLA 18.4.2023 Asemakaava
- 5 Liite YLA 18.4.2023 8309 ehdotus kaava
- 6 Liite YLA 18.4.2023 8309 ehdotus rakentamistapaohje

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 21.4.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
21.04.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§115

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 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.