

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 135

### Poikkeamishakemus tontille Rimminkatu 17, Ala-Pispala, omakotitalon rakentaminen

TRE:59/10.03.01/2022

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 837-218-1084-15 lupa saada poiketa rakennuskiellosta sekä asemakaavan rakennusala omakotitalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ala-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Rimminkatu 17 sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että uudisrakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä kaavaehdotuksessa esitettyä rakennusoikeutta 130 k-m<sup>2</sup>,

että julkisivuväriyty noudattaa rakentamistapaohjetta ja sopeutuu lähiympäristön vanhan rakennuskannan julkisivuväreihin, ja

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 viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

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.

Tontille rakennetaan toinen asuinrakennus, joka sijoittuu alarinteeseen tontin lounaisosaan.

#### HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

*”Asuinrakennus ylittää tontilla voimassa olevan asemakaavan rakennusalan vähäisesti sisäpihan puolella. Asuinrakennuksen sijainti noudattaa pääosin kaavaehdotuksessa esitettyä rakennusala, rakennus ylittää etelän puolella sitä vähäisesti. Kaavaehdotuksen rakennusala sijoittuu osittain toisen hallinnanjakovalueen puolelle, joten rakennusala ei voida täysin hyödyntää oman hallinnanjakovalueen puolella. Vähäinen ylitys mahdollistaa myös sen, että saadaan järjestettyä oman hallinnanjakovalueen puolelle auton parkkipaikka ja kääntöpaikka. Lisäksi rakennusalan pohjoisosassa maasto nousee voimakkaammin, siinä on tukimuuri ja naapurin nostettu piha-alue.*

*Terassi ylittää kaavaehdotuksen mukaista rakennusala. Kevyt terassirakenne ulottuu osittain kaavaehdotuksessa esitetyle johtoalueelle. Ko. pihan kohdassa paras paikka ulko-oleskeluun, ilmansuuntien ja näkymien puolesta, siksi terassialueet haluttu sijoittaa näin. Kevyt terassi purettavissa johtoalueen tieltä tarvittaessa.*

*Tontin asemakaava on ehdotusvaiheessa, mutta kaavan voimaantuloaika ei ole tiedossa. Koska rakennushanke noudattaa kaavaehdotuksen ja sen rakentamistapaohjeen periaatteita, voidaan katsoa, että rakennushanke ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle.”*

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Neljällä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Muistutus 1: Muistutuksessa otetaan kantaa asemapiirroksessa esitettyyn hallinnanjakorajaan, pihan korkeusasemaan, uudisrakennuksen huonekorkeuksiin, kattokulmaan, kaavaehdotuksen ja hallinnanjakosopimuksen rakennusalan ylitykseen, parvekkeen rakennusalan ylitykseen sekä näkymien säilymiseen. Muistutuksen täydennyksessä huomautettiin kerros- ja kokonaisalojen suuruudesta sekä ajoneuvoliittymän kapeudesta.

*Vastine: Muistutuksen saamisen jälkeen rajoja on korjattu asemapiirroksen. Asemapiirroksessa esitetyt alueiden pinta-alat, 500 m<sup>2</sup> ja 537 m<sup>2</sup>, ovat vastaavat kuin hallinnanjakosopimuksessa sovitut. Piha-alueen korkeusasemaa on tarkistettu alaspäin.*

*Uudisrakennuksen huonekorkeuksia ei ole madallettu. Ensimmäisen kerroksen 2,9 metrin huonekorkeutta ei tänä päivänä voida pitää liian korkeana. Toisessa kerroksessa esitetty maksimihuonekorkeus n. 3,1 metriä on vinokattoisen tilan harjan kohdalla oleva korkeus, ei asuinhuoneiden keskikorkeus. Vaikka tilaan tehtäisiin vaakasuora sisäkatto ja siten*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*huonekorkeus ko. kohdalla madaltuisi, ei se vaikuttaisi rakennuksen vesikaton harjakorkeuteen. Leikkauskuvan mukaan rakennuksen toinen kerros on ulkoseinien kohdalla matala, alle 1,6 metriä. Pientalossa asuinhuoneiden korkeuden tulee olla vähintään 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena. Vain sisäkatto ja 3,1 metrin korkeus rakennuksen toisessa kerroksessa harjan kohdalla mahdollistaa asuinhuoneiden määräystenmukaisen keskikorkeuden.*

*Rakennuksen kattokulmaa on loivennettu alkuperäisestä 1:1,5:stä 1:2:een, joka on loivin rakentamistapaohjeen sallima asuinrakennuksen kattokaltevuus.*

*Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa tontin lounaisrajalla oleva rakennusala sallii rakentamisen kiinni tontin luoteisrajaan. Kaavaehdotuksessa rakennusala on tuotu n. 8,4 metriä tontin luoteisrajasta, jotta tonttien 1084 -14 ja 15 rakennusalojen väliin jää riittävä pääikkunaetäisyys ja kadulta sekä yläpuolisesta asuinrakennuksesta säilyy näkymiä. Uudisrakennuksen sijaintia on muutettu siten, että se ei luoteisosastaan ylitä enää kaavaehdotuksen rakennusala.*

*Uudisrakennuksen toisessa kerroksessa sijaitseva ulokeparveke ylittää voimassa olevan asemakaavan ja kaavaehdotuksen rakennusalan vähäisesti. Kaavaehdotuksen yleismääräyksen mukaan kuistit, parvekkeet, ulkoportaat ja sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella. Parveke on siro, kattamaton ja mitoitukseltaan ohjeistuksen mukainen, joten sen aiheuttamaa mahdollista näkemäestettä voidaan pitää vähäisenä.*

*Suunniteltu ajoneuvoliittymän leveys on kapea, mutta vastaavia on muuallakin Pispalassa. Mikäli poikkeuksellisesti esim. rakentamisaikana tarvitaan leveämpää liittymää, siitä voitaneen sopia naapurin kanssa. Liittymän leveys noudattaa muistuttajien ja hakijan tekemää hallinnanjakosopimusta. Tampereen kaupungin katuinsinööri arvioi, että suunnitellusta liittymästä mahtuu kääntymään normikalustolla.*

*Muistutuksen jättämisen jälkeen suunnitelmia on muutettu ja muistutuksen jättäjät ovat antaneet viimeisimmille suunnitelmille suostumuksensa hyväksymällä valtuutuksen Lupapisteessä.*

*Muistutus 2: Muistutuksessa huomautetaan ajoneuvoliittymän sijainnista ja mitoituksista, kerrosalalaskelman oikeellisuudesta sekä julkisivujen värityksestä.*

*Vastine: Suunniteltu ajoneuvoliittymän leveys on kapea, mutta vastaavia on muuallakin Pispalassa. Mikäli poikkeuksellisesti esim. rakentamisaikana tarvitaan leveämpää liittymää, siitä voitaneen sopia naapurin kanssa. Ajoväylän leveys riittää pelastusajonuvolle. Pispalassa on useita tontteja, joille ei maastonmuodoista, tms. johtuen päästä pelastusajoneuvolla suoraan ja mahdollisen pelastustoimen yhteydessä joudutaan esim. kulkemaan osin naapuritontin kautta.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Katualueen käyttäminen pysäköintiin ei saa aiheuttaa haittaa naapuritontille kääntymiselle.*

*Pirkanmaan jätehuollon suositus on, että jäteastiat sijoitettaisiin enintään viiden metrin päähän tontin rajasta. Uudisrakennuksen jätehuoltoa ei saatu järjestettyä kadun varteen yhteisesti tontilla jo olevan rakennuksen jätepisteen kanssa, joten jäteastiat tulevat olemaan tontin perällä uudisrakennuksen edessä. Jäteastioiden ylimääräisestä siirtomatkasta peritään lisämaksu. Jäteastioiden tyhjentäminen ei välttämättä edellytä jäteauton peruuttamista tontin perälle.*

*Kellarikerroksessa sijaitseva tila, jonka ikkuna on 12x25 suuruinen, avautuu katettuun ja korkeilla seinämillä varustettuun vilvoittelutilaan. Ikkunallinen tila täyttää kellarin tunnusmerkit eikä sitä tarvitse laskea kerrosalaan. Poikkeamispäätöksen ehdoksi tulee, että rakennuslupavaiheessa varmistetaan, ettei uudisrakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala ylitä kaavaehdotuksessa esitettyä rakennusoikeutta 130 k-m<sup>2</sup>.*

*Poikkeamispäätöksen ehdoksi tulee, että julkisivuväriytyksen tulee noudattaa rakentamistapaohjetta ja sopeutua ympäröivän vanhan rakennuskannan julkisivuväreihin.*

Muistutus 3: Muistutuksessa todetaan, että suunnitelman tulee noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa.

*Vastine: Suunnitelma noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa sisäpihan puolella tapahtuvaa vähäistä rakennusalan ylitystä lukuun ottamatta. Rakennusalan ylityksellä ei ole vaikutusta naapuritontin käyttöön tai mahdolliseen tulevaan täydennysrakentamiseen.*

Muistutus 4: Muistutuksessa todetaan, että rakennushanke tulisi luvittaa vasta uuden asemakaavan valmistuttua. Tontilla käytetty rakennusoikeus tulee selvittää ennen kuin pystytään määrittämään jäljellä oleva rakennusoikeus. Rakennus tulee sovittaa kaavan mukaiselle rakennusosalalle. Tonttien takaosissa on aiemmin ollut matalia talousrakennuksia eikä muodostunutta miljöötä ole syytä lähteä muuttamaan ainakaan kesken kaavoitusprosessin. Jätekatos on suunniteltu naapurin oleskelupihan kohdalle. Rakennusjärjestyksen mukaan ajoneuvoliittymän tulee olla vähintään 4 metriä leveä ja pituuskaltevuuden tulee olla enintään 1:8. Ajoneuvoliittymän leveys ja näkemäesteettömyys eivät täyty. Havainnekuvan mukainen loivasti kallistuva pihatie ei ole mahdollinen, koska kapea pihatie ei mahdollista pengerrystä.

*Vastine: Alueen asemakaava on nyt ehdotusvaiheessa. Uudisrakennuksen suunnitelmaa on muutettu siten, että se noudattaa kaavaehdotuksen rakennusala kaakossa ja luoteessa. Lounaassa kaavaehdotuksen rakennusala ylittyy hieman, mutta vaadittava pääikkunaetäisyys tulee täyttyvän. Uudisrakennuksessa käytettävän rakennusoikeudellisen kerrosalan tulee noudattaa kaavaehdotuksessa rakennusosalalle osoitettua rakennusoikeutta. Kaavatyön eri vaiheissa tonteille osoitettu rakennusoikeus*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*ei ole alittanut tonttitehokkuutta  $e=0,3$ . Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla käytetty kokonaiskerrosala (vanha rakennus + uudisrakennus) ei ylitä tonttitehokkuutta  $e=0,3$ , joten voidaan katsoa, että rakennushanke ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle.*

*Tontilla voimassa oleva asemakaava mahdollistaa eteläosassa asuin- tai talousrakennuksen rakentamisen kiinni tontin kaakkois-, lounais- ja luoteisrajaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaan ehdottomasti käytettävä kerrosalaluokitus on kaksi (II). Rakennuksen kerrosalasta voidaan 25 % rakentaa yksikerroksisena. Lisäksi saadaan erilliset talous-, sauna-, autotalli-, yms. rakennukset rakentaa yksikerroksisina. Uudisrakennuksen suunnitelma on vähäistä rakennusalan ylitystä lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan sekä kaavaehdotuksen periaatteiden mukainen.*

*Suunnitelmaa on täsmennetty ja uudisrakennuksen jätehuolto on siirretty pois naapurin rajalta.*

*Rakennusjärjestyksen 23 §:ssä todetaan, että ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä leveä ja jonka vapaa korkeus on vähintään 4,5 metriä. Kulkuaukon pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:8. Uudisrakennukselle on osoitettavissa ajoyhteys, joka on alle 6 metriä eikä hankkeessa ole tarpeen tehdä rakennukseen kulkuaukkoa, jota muistutuksessa esitetyt mitoitusvaatimukset koskevat. Näkyvyys uudisrakennuksen ajoneuvoliittymässä on vastaavan tyyppinen kuin alueella yleensäkin. Ajoväylän rakentamista ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.*

Muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

#### POIKKEAMINEN

Tontti 1084-15 on asetettu rakennuskieltoon 15.2.2024 asti asemakaavan laatimista varten. Siitä poiketen asuinrakennukselle halutaan hakea lupaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

Uudisrakennus ylittää voimassa olevan asemakaavan rajan vähäisesti sisäpihan puolella.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Ala-Pispalan pientaloalueen keskellä rajautuen koillisessa Rimminkatuun ja muissa ilmansuunnissa pientalotontteihin. Tontilla sijaitsee vuonna 1927 valmistunut vanha pappila, jota on peruskorjattu voimakkaasti 1990-2000 -luvuilla. Lähiympäristön rakennuskanta vaihtelee 1900-luvun alun rakennuksista uudisrakennuksiin. Tontti sijaitsee Museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY).

Asemakaavassa 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  $519 \text{ k-m}^2$ . Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla, ellei maastollisista olosuhteista johtuen ole erityistä syytä tästä poiketa. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka  $150 \text{ k-m}^2$  kohti. Rakennusala on sijoitettu tontin koillis-, kaakkois- ja lounaisrajoille. Tontti sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.

Tontilla on vireillä asemakaavanmuutos nro 8310, joka on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksen hyväksymisen ajankohdasta ei ole tietoa. Kaavaehdotuksessa tontille on osoitettu toisen asuinrakennuksen rakennuspaikka tontin lounaisosaan. Nykyiselle asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta  $180 \text{ k-m}^2$  ja uudisrakennukselle  $130 \text{ k-m}^2$ . Tontille esitetty kokonaisrakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,30$ . Uudisrakennuksen massoittelumääräyksen rt-2 mukaan rakennuslalle saa rakentaa rakennuksen, missä pääkerroksen yläpuolella sallitaan vain ullakko tai osakerros. Kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokulman 1:2 -1:1,5. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,0 m.

Koska Pispalan kaavoituksen II-vaiheen vireillä olevat asemakaavat nro 8309 ja 8310 ovat vasta ehdotusvaiheessa ja rakennusoikeuden määrä on auki, on linjattu, että rakennuskiellon aikana Pispalassa voidaan poikkeamisluvalla edetä hankkeissa, joissa suunnitelmat noudattavat vireillä olevien asemakaavojen rakentamistapaohjetta ja tontilla käytettävä tehokkuus on enintään  $e=0,3$ . Hakemuksen liitteenä ovat suunnitelmat täyttävät molemmat ehdot. Suunnitelman mukaan ajoneuvoliittymän leveys on kolme metriä, mikä on melko kapea, mutta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

alueella on muitakin vastaavan levyisiä liittymiä. Mikäli poikkeuksellisesti esimerkiksi rakentamisaikana tarvitaan leveämpää liittymää, siitä voitaneen sopia kiinteistön muiden omistajien kanssa.

Uudisrakennus ylittää sisäpihan puolella voimassa olevan asemakaavan rakennusalan pohjoiskulmastaan. Rakennusalan ylitys tapahtuu sisäpihan puolella eikä aiheuta haittaa naapuritonttien käytölle tai mahdolliselle täydennysrakentamiselle. Uudisrakennus ylittää kaavaehdotuksen rakennusalan lounaisosastaan. Pääikkunaetäisyys säilyy lounaispuolen tontin nykyisiin rakennuksiin sekä kaavaehdotuksen uuteen rakennusalaan nähden. Uudisrakennus sijoittuu luoteisosastaan kaavaehdotuksen rakennusalalle, mikä mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ylityksestä huolimatta tontilla jo olevalle asuinrakennukselle järvinäkymiä mm. toisen kerroksen tiloista. Kaavaehdotuksen yleismääräyksen mukaan rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä. Suunnitelma täyttää tämän ehdon.

Uudisrakennuksen toisessa kerroksessa sijaitseva ulokeparveke ylittää voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ja kaavaehdotuksen rakennusalan vähäisesti. Kaavaehdotuksen yleismääräyksen mukaan kuistit, parvekkeet, ulkoportaot ja sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella. Ulokeparveke on siro, kattamaton ja rakentamistapaohjeen mukainen, joten sen mahdollisesti aiheuttamaa näkemäestettä voidaan pitää vähäisenä.

Suunnitelman mukainen julkisivuväri poikkeaa lähiympäristön rakennusten värimaailmasta ja rakennuslupavaiheessa julkisivujen väri tulee ohjata paremmin alueelle sopivaksi. Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ollut julkisivuvärytystä lukuun ottamatta huomautettavaa rakennushankkeesta.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Autopaikkamääräyksen ja tontilla käytettävän kerrosalan mukaan tontille tulisi rakentaa yhteensä kaksi autopaikkaa. Tontilla olevalla asuinrakennuksella on kaksi autopaikkaa ja uudisrakennukselle on osoitettu yksi autopaikka, joten asemakaavan autopaikkavaatimus tontilla täyttyy.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen perusteella tontilla ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita.

Hulevesien käsittelyä Pispalan ja Tahmelan 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 viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Suunnitelman mukainen rakentaminen on tavanomaista, ympäröivän alueen mittakaavaa ja käyttötarkoitusta noudattavaa pientalorakentamista.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta ja asemakaavan rakennusalueesta 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 Rimminkatuun ja muissa ilmansuunnissa pientalotontteihin. Lähialueelle on aiemmin haettu 13 poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asunto- ja liikerakennusten korttelialue. Ehdottomasti käytettävä kerroskoko 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 519 k-m<sup>2</sup>. Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla, ellei maastollisista olosuhteista johtuen ole erityistä syytä tästä poiketa. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 150 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusala on sijoitettu tontin koillis-, kaakkois- ja lounaisrajoille.

Lausunnot 2 kpl

Muistutukset 4 kpl: Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu.

Suunnitelmat: Uudisrakennus sijoittuu tontin perälle ja kulku rakennuspaikalle tulee tontin kaakkoisrajan vierestä. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta ja kellarikerros. Kattomuoto on harjakatto ja julkisivut ovat puuta. Julkisivujen väri on tummanruskea. Julkisivukuvissa ja viistokuvaseitsemässä esitetään myös naapurirakennuksia.



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Uudisrakennus sopeutuu massaltaan alueen muuhun rakennuskantaan. Havainnekuviissa on esitetty uudisrakennus kolmesta eri suunnasta.

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

Kaavaehdotus 8310 ja rakentamistapaohje.

### Lausunnot

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

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

”Lupahakemuksen mukainen uusi asuinrakennus sijoittuisi Rimminkatu 17 tontin takaosaan, kadunreunassa sijaitsevan vuonna 1927 rakennetun asuinrakennuksen taakse. Rakentaminen vaikuttaisi pääosin noudattavan kaavaehdotuksen ja sen rakentamistapaohjeen periaatteita. Rakennus ylittää kaavaehdotuksen rakennusalan vähäisesti etelä- ja länsipuolella. Poikkeamista perustellaan toimivammilla pihajärjestelyillä. Rakennus on satulakattoinen selkeä suorakaide ja ilmeeltään moderni, puolitoistakerroksinen, kellarillinen ja julkisivuiltaan puuverhoiltu yhden perheen asuintalo. Julkisivujen pääväri on tumman ruskea, joka poikkeaa alueelle tyypillisistä vaaleista tai hieman voimakkaammista, mutta kuitenkin perinteisillä pigmenteillä sekoitetuista väreistä. Vahva ja tumma väri erottuu voimakkaasti ympäristöstään ja vaikuttaa liian modernilta ja rajulta julkisivun pääväriltä Pispalaan. Paremmin alueen rakentamisen tapaan sopisi hieman maltillisempi ja vaaleampi väri, mutta koska sävy on valittu rakentamistapaohjeessa mainituista värisävyistä, on se katsottava hyväksyttäväksi. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.”

Pirkanmaan ELY-keskus mm.:

”Pirkanmaan ELY-keskus on suhtautunut suopeasti asemakaavaehdotuksessa Rimminkatu 17:n ja sen ympäristön osalta esitettyyn kaupunkikuvalliseen ratkaisuun. Poikkeamislupahakemuksessa esitetty rakennus noudattaa arkkitehtuuriltaan kaavaehdotusta ja huomioi pitkälti ympäristön asettamat vaatimukset. Huomiota on vielä tarpeen kiinnittää rakennuksen väriytykseen. Kaavaehdotukseen liittyvässä rakennustapaohjeessa on uudisrakennusten julkisivuväriytyksenä suositeltu rohkeita, värikylläisiä perinteisillä pigmenteillä sekoitettuja värejä. Musta ei lukeudu rakennustapaohjeessa esiteltyyn suositusväripalettiin.

Poikkeamislupahakemuksessa esitetty rakentaminen poikkeaa kaavaehdotuksesta rakennuksen tontille sijoittumisen osalta. Poikkeaminen on melko vähäinen, mutta vaikuttaa kuitenkin osaltaan Rimminkadulta järven suuntaan avautuviin kerroksellisiin näkyymiin. Poikkeamislupahakemuksessa on esitetty rakennuksen sijoittumiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

perusteena hallinnanjakosopimuksen noudattamista ja kääntöpaikan muodostamisen mahdollistamista. Poikkeamislupa-aineistosta ei ilmene, olisiko kääntöpaikka kuitenkin mahdollista tai luontevaa sijoittaa tontille siten, että kaavaehdotusta noudatetaan. Kaavaehdotus nojaa perinpohjaiseen kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja sitä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana rakentamisen sijoittelulle. ELY-keskus toteaa, että esitetty rakentamisen määrä, mittakaava ja arkkitehtuuri on ulkoväritystä lukuun ottamatta alueelle sopivaa. Sijoittumista tontille tulee kuitenkin vielä tarkastella siten, että uudisrakennus asettuu mahdollisimman hyvin asemakaavaehdotuksessa sille osoitetulle alueelle, aiheuttamatta negatiivisia maisemavaikutuksia. Vähäinen poikkeaminen sijoittumisessa voi olla mahdollista.”

### **Tiedoksi**

Hakijat, muistuttajat, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus

### Liitteet

- 1 Liite YLA 17.5.2022 Suunnitelmat
- 2 Liite YLA 17.5.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 17.5.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 17.5.2022 8310 Rakentamistapaohje
- 5 Liite YLA 17.5.2022 8310 Kaavaehdotus
- 6 Liite YLA 17.5.2022 Lausunto ELY-keskus
- 7 Liite YLA 17.5.2022 Lausunto Maakuntamuseo

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 20.5.2022

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
20.05.2022

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Valitusosoitus

§135

## 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.