

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus Veisu, paritalon rakentaminen**TRE:1742/10.03.01/2025****Lisätietoja päätöksestä**

Hallintoassistentti Milka Pellikka, puh. 040 527 3639, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Myönnetään tontille 837-315-5472-2 lupa saada poiketa rakennusalaista, kerrosluvusta, kattokaltevuudesta, asuintilojen rakennusoikeudesta ja räystäskorkeudesta paritalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Veisun kaupunginosassa, osoitteessa Santamatinkatu 3.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 18.3.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Rakennetaan puuverhoitu paritalo sekä siihen liitetyt autokatokset.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan puuverhoitu paritalo autokatoksilla.

Poiketaan rakennusalaista

Erityinen syy: Rakennusalueet ovat ohjeellisia ja rakennusala ei mahdollista tämän päivän ratkaisua muutoin kuin esitetyllä tavalla. Paritalolle jää kummallekin asunnolle hyvät oleskelupihat lounaaseen /lähteen. Paritalon sijoitus naapuritonttien (koillinen ja lounas) oleskelupihojen suhteen on niin, että heillekin jää suojaisat pihat ja näkymät sisätilojen oleskeluista. Paritalon sisätilojen oleskelutilat suunnattu niin, ettei näkymiä ole juurikaan koillisnaapurille. Autosuojien sijoituessa talojen läheisyyteen, ei autosuojista/paikoista tule katunäkymään liian hallitsevaksi elementiksi. Tässä suunnitelmassa täyttyy kahden auton paikan määräys ja pärjätään yhdellä ajoliittymällä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poiketaan kerrosluvusta

Erityinen syy: Yläkertaan saadaan tehokkaan kompaktit asuintilat sekä mahdollistaa ikkunat talon pitkälle sivulle. Massoitus suunniteltu niin, että on 1½ - kerroksisen talon kaltainen. Yläkerran kerrosala on alle puolet ensimmäisen kerroksen alasta.

Poiketaan: asuintilojen rakennusoikeuden ylitys. Käytetään taloustilojen rakennusoikeutta asuintiloihin

Erityinen syy: rakennusoikeus käytetään lapsiperheelle tarkoitettuun paritaloon tehokkaasti käyttämällä -ei asuinhuoneita- taloustilan kerrosalaan. Varastot ovat tämän jälkeen hyvänkokoiset ja autosuojastakaan ei tarvitse tinkiä. Kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Poiketaan räystääskorkeudesta

Erityinen syy: Tehdään massaltaan 1½- kerroksinen kaltainen paritalo. Toisen kerroksen lape ylittää sallitun räystääskorkeuden 5m-> 7m. Nykypäivän rakenteet tuovat lisää rakennepaksuutta sekä huonekorkeudet tässä suunnitelmassa nykypäiväiset, mutta maltilliset. Alueen rakennukset ovat väritykseltään, rakennusmassoiltaan ja kattokaltevuuksiltaan hyvin monimuotoisia, joten tämä paritalo istuu naapurustoon."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa on osoitettu asuinrakennuksen ohjeellinen rakennusala kadun varteen ja talousrakennuksen rakennusala tontin perälle. Siitä poiketen paritalo sekä siihen liittyvät autokatokset rakennetaan pääosin rakennusalojen ulkopuolelle.

Asemakaavassa asuintilojen rakennusoikeus on 180 k-m² ja taloustilojen rakennusoikeus on 32 k-m². Siitä poiketen asuintilojen rakennusoikeudellinen rakennusoikeus ylittyy, kun taloustilojen rakennusoikeus käytetään asuintiloihin.

Asemakaavassa kerrosluku tulkitaan kattokaltevuuden 1:2 mukaan 1½: ksi. Räystääskorkeus saa olla enintään 5 metriä. Siitä poiketen rakennus on osittain kaksikerroksinen, kattokaltevuus ei ole 1:2 ja räystääskorkeus on 7 metriä.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n mukaisesti

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

saavuttamista; tai

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Veisun pientaloalueella. Tontilla aiemmin sijainnut omakotitalo on purettu. Tontti rajautuu kaakossa Santamatinkatuun ja muilta sivuillaan se rajautuu pientalotontteihin.

Vuodelta 1957 olevassa alueen ensimmäisessä asemakaavassa asuinrakennusten ohjeelliset 10x12 m rakennusalat sijoittuivat kadun varteen. Vuosien saatossa alueella on tehty runsaasti kaavamuutoksia, joissa rakennusalojen sijoituksia ja laajuuksia sekä rakennusoikeuksia on muutettu. Voimassa oleva asemakaava sallii paritalon rakentamisen. Rakennuksen sijoittaminen osin myös tontin sisäosaan koillisrajan suuntaisesti mahdollistaa asunnoille hyvät melulta suojatut ulko-oleskelutilat, yhden ajoneuvoliittymän kahden sijaan sekä autopaikkojen hajauttamisen tontin eri osiin.

Kerrosluvusta/kattokaltevuudesta ja räystäskorkeudesta poikkeaminen mahdollistavat sen, että rakennus muistuttaa nykyisistä lämmöneristevaatimuksista huolimatta tyyliltään puolitoistakerroksista rakennusta, jollainen purettukin rakennus oli.

Asuintilojen rakennusoikeudellinen rakennusoikeus ylittyy, kun taloustilojen rakennusoikeus käytetään asuintiloihin suoraan liittyviin tiloihin, varastoihin, vaatehuoneisiin, saunoihin ja pesutiloihin sen sijaan, että ne sijaitsisivat erillisessä piharakennuksessa. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity. Asuintilojen rakennusoikeuden lisääntyminen ei muodosta yhtä suurta rakennusta, sillä neliöt jakautuvat kahteen autokatoksella erotettuun rakennusmassaan. Poikkeaminen asemakaavasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontin pohjoispuolella olevassa Vihiojanpuistossa kulkee liito-oravan mahdollinen kulkureitti. Tontilta laaditun liito-oravaselvityksen mukaan kiinteistö" ei suoraan rajaudu puistoalueeseen vaan kolmeen rakennettuun kiinteistöön ja kolmeen rakennukseen. Kiinteistön takaosassa on muutamia nuorehkoja puita kiinteistön rajalla, ja nämä jäävät suojaksi naapuritonttia vasten. Vanhoja kolopuita tai kuusia ei tontilla ole, joten kyseessä ei ole liito-oravalle ominainen elinympäristö. Tontilla olevat muutamat yksittäiset puut eivät ole, yhteydessä millään lailla liito-oravan kulkureittiin. Tontti rajautuu lähelle katujen risteystä, jokipohjantietä ja Santamatinkatua. Kadut ja rakennukset sulkevat kaikki mahdolliset puusto yhteydet kiinteistön ympäriltä. Tampereen Kaupungin liito-orava selvityksessä 2016

mahdollinen kulkureitti yhteys ei kulje kiinteistön kautta tai välittömästi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

läheisyydestä. Mahdollinen reitti menee puistoalueella (vihiojanpuisto) n. 100 m päässä. Tähän mainittuun mahdolliseen kulkuyhteyteen ei kiinteistöllä ole vaikutusta."

Poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse käyttötarkoitukseltaan ja pinta-alaltaan asemakaavan mukaisesta paritalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä alueen asemakaavallisen tilanteen, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuslupa-alueesta, kerrosluvusta, asuintilojen rakennusoikeudesta ja räystäskorkeudesta 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 kaakossa Santamatinkatuun ja muilta sivuillaan se rajautuu pientalotontteihin. Kohteen läheisyydessä ei ole aikaisempia lupahakemuksia. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on omakotirakennusten korttelialue. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 180 k-m² ja talousrakennuksen rakennusoikeus on 32 k-m². Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 ja sen myötä laskennallinen kerrosluku on 1,5. Räystäskorkeus saa olla enintään 5 metriä.

Selvitykset

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu.

Suunnitelmat: Paritalo sijoittuu tontin koillisrajan suuntaisesti. Tontilla on autoille kaksi katospaikkaa ja kaksi avopaikkaa. Asunnot ovat osittain kaksikerroksisia. Oleskelupiha sijoittuvat rakennuksen lounaispuolelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennus on vaalea ja puuverhoiltu. Vesikatto on mustaa peltiä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet:

1 Liite Kartat

2 Liite Poikkeamishakemus (Verkkojulkisuus rajoitettu)

3 Liite Selvitykset

4 Liite Suunnitelmat

Allekirjoitus

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 14.5.–23.6.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 14.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta, osoite: Tampereen Kaupunki, Kirjaamo, PL 487,
33101 Tampere

Tampere

14.05.2025

Milka Pellikka

Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 15

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunta;
- 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimuksen saa lisäksi tehdä toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B
PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.