

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus Koivistonkylä, Ahtialankatu, asuinrakennuksen rakentaminen**TRE:4407/10.03.01/2025****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- 312-5381-9 lupa saada poiketa asemakaavan asuinrakennuksen rakennusoikeudesta, rakennusalaista, kerrosluvusta sekä talousrakennuksen käyttötarkoituksesta asuinrakennuksen rakentamiseksi ja autotallin muuttamiseksi autokatokseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Koivistonkylän kaupunginosassa, osoitteessa Ahtialankatu 5 sillä ehdolla,

että tontin itärajalla sijaitsevat puut säilytetään, mikäli mahdollista,

että säilytettävä puusto juuristoalueineen suojataan rakennustöiden ajaksi, ja

että mahdolliset puiden kaadot tehdään lintujen pesimäajan ulkopuolella.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 10.7.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

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

Tontilla oleva asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennus. Autotalli muutetaan autokatokseksi.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Haetaan asemakaavasta poikkeamista uuden pientalon rakentamiseen liittyen. Poikkeamiset koskevat uuden asuinrakennuksen sijaintia tontilla sekä asemakaavaan merkityn erillisen varaston rakennusoikeuden (ev30) osittaista siirtoa asuinrakennuksen hyväksi. Rakennusoikeutta vapautuu, kun autotallin osa muutetaan autokatokseksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistölle on 25.6.2025 myönnetty purkulupa vanhan heikkokuntoisen asuinrakennuksen purkamiseen, päätös on lainvoimainen 5.8.2025 alkaen. Tontilla puoliksi sijaitsevaa autotalli-/varastorakennusta ei pureta, mutta tontilla olevan autotallin osa on tarkoitus muuttaa autokatokseksi.

1. Haetaan poikkeusta uuden asuinrakennuksen sijoittamiseen osittain asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Pientalo sijoitettaisiin tontin pohjois-itä osaan eli Nirvankadun puoleiseen laitaan tonttia.

Perustelut: Nykyinen kaavaan merkitty rakennusala on merkitty vanhan purettavan pientalon kohdalle, joka on rakennettu 1950-luvun alussa ennen tontin ympäristöön myöhemmin täydentynyttä rakennuskantaa sekä ilmeisesti ennen Nirvankadulle Ahtialankadulta siirtynyttä pääasiallista tieliikennöintiä. Tontin käytön kannalta saavutettaisiin ihanteellisin sijoittelu sijoittamalla asuinrakennus Nirvankatua lähimpään laitaan. Sijoittelu olisi ihanteellinen suhteessa ilmansuuntiin, tieliikennöintiin, naapureihin, kaavassa määrättyyn tontin sisäänkäyntilaitaan sekä olemassa olevaan naapurin kanssa yhteiseen autotalli-/varastorakennukseen nähden.

Sijoittelun avulla oleskelutilat, oleskelupiha sekä terassi saadaan sijoitettua valoisaan etelä-länsi suuntaan sekä rauhalliselle ja vähämeluiselle Ahtialankadun puolelle tonttia. Tontin pohjois-itä laita on yli 55 db tieliikenteen melualue ja asuinrakennus toimisi Nirvankadulta tulevan liikennemelun suhteen meluesteenä ja laskisi piha-alueen meluarvoja (liite: Tampere Ahtialankatu 5 meluselvitys). Piha-alue olisi turvallisempi, väljempi ja viihtyisämpi sekä sijoittelu mahdollistettaisiin rauhalliset oleskelu- ja istutusalueet. Rakennuksen aputilat saataisiin suunniteltua sijoittumaan pääosin rakennuksen takalaitaan Nirvankadun puoleiselle seinustalle, johon kohdistuu suurin tieliikenteen melurasitus. Talon oleskelutilat sekä suuremmat julkisivun ikkunat saataisiin sijoitettua tontin rauhalliselle Ahtialankadun puolelle.

Sijainti ei aiheuta haittaa naapuritonttien käytölle ja lisäksi se vähentäisi myös uuden rakennuksen auringon varjostusta naapuritonteille. Asuinrakennuksen esitetyllä sijoittamisella saavutettaisiin tontille kokonaisuudessaan kortteliympäristöön paremmin sopiva kokonaisuus.

2. Haetaan poikkeusta puoliksi tontilla sijaitsevan autotalli-/varastorakennuksen rakennusoikeuden osittaisesta siirtämisestä asuinrakennuksen hyväksi. Oman puolen autotallin osa rakennuksesta muutetaan avoimeksi autokatokseksi avaamalla seinäpinta-alaa yli 30 % seinäpinta-alasta. Autotalliin käytetty rakennusoikeuden osa erillisen varaston (ev30) rakennusoikeudesta hyödynnettäisiin uuden asuinrakennuksen rakentamisen hyväksi. Autotallin osan arvioitu koko on n. 21-22 m².

Perustelut: Asemakaava on laadittu 1990, kun nykyinen tontti on lohkottu kahdeksi tontiksi. Tontin kokonaisrakennusoikeutta 130m²+ev30m²

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kuluttaa naapurin kanssa yhteinen 90-luvulla tonttien rajalle rakennettu autotalli-/varastorakennus, jonka tontilla oleva puolikas vie $ev30m^2$ rakennusoikeuden osan kokonaan. Autotallille ei ole kiinteistöllä tarvetta ja jos yhteistä rakennusta ei olisi, niin auton säilytys ratkaistaisiin uuteen taloon liitettävällä auki olevalla autokatoksella. Avaamalla oman puolen autotallirakennus autokatokseksi saadaan lähinnä tätä vastaava ratkaisu toteutettua.

Tontilla sijaitseva autotalli-/varastorakennus on sijoitettuna tontin rajaan kiinni, joten tontilla on hyvin tilaa hieman asuinrakennukselle määritettyä rakennusoikeutta suuremmalle päärakennukselle. Rakennusoikeuden siirto asuinrakennuksen hyväksi mahdollistaa suunnittelussa toimivamman kokonaisuuden ja ratkaisut myös Nirvankadulta tuleva tieliikenteen melurasitus huomioiden. Rakennusoikeuden siirrosta asuinrakennuksen hyväksi ei aiheudu naapureille haittaa.

Tontti sijaitsee valmiiksi myös hyvien kulkuyhteyksien varrella ja hyödyntäisi nykyistä tontille tulevaa kunnallistekniikkaa eikä siten talon kerrosalan kasvattamisella ole vaikutusta näihin asioihin. Rakennusoikeuden siirrolla lisätään talon suunnittelun mahdollisuuksia ja se mahdollistaa alueeseen, katunäkymään ja kaupunkikuvaan paremmin sopivan rakennuksen toteuttamisen. Lisäksi nämä osaltaan entisestään edistävät koko naapuruston ja alueen arvoa.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Suunnitelmien mukaan asuinrakennus sijoittuu osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Asuinrakennuksen rakennusoikeus ylittyy. Käyttötarkoituksesta poiketaan siltä osin kuin autosuojan ja varastotilojen rakennusoikeutta käytetään asuinrakennukseen. Rakennuksen toiseen kerrokseen sijoitettu kerrosala ylittyy vähäisesti, $0,25\text{ k-m}^2$, kerrosluvun I3/4 sallimasta kerrosalasta.

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

ASEMAKAAVOITUS

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontti sijaitsee Koivistonkylän pientaloalueella rajautuen koillisessa Nirvankatuun, kaakossa pientalotonttiin, lounaassa Ahtialankatuun ja luoteessa pientalotonttiin. Tontilla sijaitsee vuonna 1950 valmistunut omakotitalo, joka puretaan.

Asemakaavassa asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 130 k-m² ja erilliselle autosuoja- ja varastorakennukselle 30 k-m².

Suunnitelman mukaan tontilla sijaitseva autotalli muutetaan autokatos-/varastorakennukseksi, jolloin sitä ei kokonaan enää lasketa kerrosalaan. Autosuojalle ja varastotiloille tarkoitettua rakennusoikeudesta käytetään 22 k-m² asuinrakennukseen, jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on 152 m². Talousrakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeaminen ja asuinrakennuksen kerrosalan ylittäminen 22 k-m² ei merkittävästi kasvata rakennuksen massaa, kun kerrosala jakautuu kahteen kerrokseen. Poikkeaminen ei myöskään vaikuta haitallisesti pihapiiriin tai kaupunkikuvaan. Tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

Asuinrakennus sijoittuu lähemmäksi tontin koillisrajaa kuin asemakaavassa osoitettu rakennusala. Asemakaavasta poikkeava sijoittelu mahdollistaa tontin eteläosaan laajemman melulta suojatun ulko-oleskelualueen muodostumisen. Rakennusala poikkeaminen ei vaikeuta naapuritonttien käyttöä tai niiden mahdollista täydennysrakentamista.

Asemakaavan mukaan rakennuksen suuremman kerroksen alasta sen yläpuolella saa enintään $\frac{3}{4}$ käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi kerrosluvun estämättä. Tämä määräys mahdollistaa ulkoasultaan kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Suunnitelman mukaan rakennuksen toisessa kerroksessa käytetään 0,25 k-m² enemmän kerrosalaa, kuin kerrosluku $\frac{1}{3}$ sallii. Toisessa kerroksessa käytetyn kerrosalan ylitystä ja kerrosluvusta poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Poikkeaminen asemakaavasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vuonna 2024 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan tontin itärajan puustoa pitkin kulkee liito-oravan kulkureitti pohjoisesta kohti kaakossa sijaitsevaa laajaa metsäaluetta, jonka on katsottu olevan liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Tontin itärajalla kasvaa ilmakuvan mukaan korkeiksi kasvaneita kuusia ja lehtipuita. Nämä tulisi mahdollisuuksien mukaan säästää, jotta liito-oravan kulkuyhteys ei heikkene. Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita. Päätökselle annettavia ehtoja noudattaen 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse tavanomaisesta, käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaisesta pientalorakentamisesta. 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 ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen asemakaavan asuinrakennuksen rakennusoikeudesta, rakennusalaista, kerrosluvusta sekä talousrakennuksen käyttötarkoituksesta 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.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat RakL 57 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Nirvankatuun, kaakossa pientalotonttiin, lounaassa Ahtialankatuun ja luoteessa pientalotonttiin. Lähialueelle on aiemmin haettu yksi poikkeamislupa, joka on vielä vireillä. Asemakaavassa tontin rakennusoikeus asuinrakennukselle on 130 k-m² ja autosuojalle 30 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I 3/4.

Meluselvitys

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

Suunnitelmat: Asuinrakennus sijoittuu tontin koillisosaan ja autosuoja jää paikoilleen tontin luoteisrajalle. Oleskelupiha jää eteläpuolelle. Rakennus on kaksikerroksinen ja harjakattoinen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Merja Kinon

Liitteet:

1 Liite Kartat

2 Liite Meluselvitys

3 Liite Suunnitelmat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Allekirjoitus

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 2.9.-9.10.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 2.9.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

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

Tampere
02.09.2025

Milka Pellikka
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 29

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, joului- 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.