

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 110

Poikkeamishakemus tontille Mallastehtaankatu 14, Hyhky, tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttäminen

TRE:1359/10.03.01/2022

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 viiden vuoden määräajaksi tontille 837-207-1129-24 lupa saada poiketa tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämisestä hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Hyhkyn kaupunginosassa, osoitteessa Mallastehtaankatu 14.

Lupa on voimassa yksi (1) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 176 § 1 momentin säädöksestä, jonka mukaan tilapäinen rakennus voidaan pysyttää paikallaan enintään viiden vuoden ajan.

Tontilla jo olevalle tilapäiselle rakennukselle haetaan uutta lupaa viiden vuoden määräajaksi päiväkotikäyttöön.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Tontilla jo olevalle tilapäiselle sähkölämmitteiselle päiväkotirakennukselle haetaan uutta lupaa viiden vuoden määräajaksi. Tilapäisen rakennuksen kerrosala on 972 m².

Vuonna 2018-2021 välillä tehtyjen sisäilma- ja kuntotutkimusten perusteella on todettu Tahmelan päiväkodin vaativan toimenpiteitä mistä syystä päiväkodin on siirryttävä muihin tiloihin.

Päiväkodille väistötilavaihtoehtoja tarkasteltaessa on todettu seuraavat asiat:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- *Nykyisen Tahmelan päiväkodin pihalle ei mahdu uudet väistötilat ja riittävä piha-alue*
- *Tahmelan kentälle ei voida toteuttaa, koska se on vuokrattuna Varalan urheiluopistolle*
- *Muita vapaita, rakennuskelpoisia tontteja päiväkotikäyttöön ei lähialueelta löydy.*

Näiden takia on päädytty nykyisen Hyhkyn siirtokelpoisen koulun muuttamista päiväkotikäyttöön, perusteita:

- *Rakennus vapautuu koulukäytöstä ennen väistötarvetta*
- *Piha-alue ja väistötilarakennuksen tilat ovat riittäviä päiväkotikäyttöön*
- *Sijainti on kohtuullisen lähellä nykyistä päiväkotia.*

Tilapäisen sähkölämmitteisen päiväkotirakennuksen jääminen tontille edellisen rakennuslupan rauettua.

Tilapäiselle rakennukselle haettu rakennuslupa on enintään viisi vuotta voimassa. Tontin rakennusoikeus ylittyy tilapäisesti 564 m². Tontin vapaa tila, jota voi hyödyntää tilapäiselle rakennukselle, sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella. Tällä sijoituksella saadaan toimiva ja turvallinen aidattu piha-alue päiväkodille.

Tilantarve määräytyy suuren lapsimäärän mukaan, jolloin rakennusoikeus ylittyy.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Muistutuksessa otettiin kantaa tilapäisen rakennuksen sopimattomuudesta ympäristöönsä, saattoliikenteelle varatun tilan puutteeseen, toiminnan aiheuttamaan haittaan kadulla liikkumiselle sekä ilmanvaihdon pitämään ääneen.

Asemakaavoituksen vastine:

Kyseessä on viiden vuoden määräaikainen lupa tilapäiselle rakennukselle, joten rakennuksen arkkitehtuurin sopivuutta tontilla olevien, asemakaavalla suojeltujen rakennusten läheisyyteen ei ole tarpeen arvioida samoin kuin jos kyseessä olisi pysyvä rakennus. Samoin saattoliikenteen ja ilmanvaihdon aiheuttamat haitat ovat tilapäisiä.

Hakijan antama vastine:

”Tilapäiselle rakennukselle haetaan uutta lupaa 5-vuoden määräajalle. Rakennus on jo tontilla.

Väistötilan sijainnista:

Päiväkodille väistötilavaihtoehtoja tarkasteltaessa on todettu seuraavat asiat:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- *Nykyisen Tahmelan päiväkodin pihalle eivät mahdu uudet väistötilat ja riittävä piha-alue*
- *Tahmelan kentälle ei voida toteuttaa, koska se on vuokrattuna Varalan urheiluopistolle*
- *Muita vapaita, rakennuskelpoisia tontteja päiväkotikäyttöön ei lähialueelta löydy.*

Näiden takia on päädytty nykyisen Hyhkyn siirtokelpoisen koulun muuttamista päiväkotikäyttöön, perusteita:

- *Rakennus vapautuu koulukäytöstä ennen väistötarvetta*
- *Piha-alue ja väistötilarakennuksen tilat ovat riittäviä päiväkotikäyttöön*
- *Sijainti on kohtuullisen lähellä nykyistä päiväkotia.*

Saattoliikenne:

Saattoliikenneneratkaisuja varten on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja, mutta tontin ahtauden ja rakennusteknisten syiden vuoksi ei tontille ole mahdollista järjestää erillistä saattoliikennereittiä tilapäiselle rakennukselle. Väistötilojen sijoittelun eri vaihtoehtoja on tutkittu monelta kantilta, eikä lähialueella löydy tilatarpeita täyttäviä, rakennuskelpoisia tontteja. Myöskään ei nykyiselle tontille ole järkevästi sijoiteltavissa tiloja, jotta piha-alue säilyisi tarpeeksi isona päiväkotikäyttöön, huoltoliikenne onnistuisi ja koululle jäisi riittävä piha-alue käyttöön. Nämä asiat huomioon ottaen on todettu, että väliaikaisessa väistötilarakennuksessa pärjättäisiin nykyisillä liikennejärjestyksillä väliaikaisesti."

POIKKEAMINEN

MRL 176 § 1 momentin säädöksen mukaan tilapäinen rakennus voidaan pysyttää paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Siitä poiketen tilapäisen rakennuksen lupaa halutaan jatkaa.

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

Koulun ja päiväkodin käsittävä tontti rajautuu koillisessa urheilukenttään, jolla on tilapäinen koulurakennus, kaakossa pientalotontteihin, lounaassa Mallastehtaankatuun ja luoteessa Hennerinkatuun sekä muuntamon tonttiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava 1 ap/400 m². Rakennusoikeus on 2 800 k-m². Kahdelle vanhalle koulurakennukselle on annettu rakennusalat sekä suojelumääräys, jonka mukaan ne ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä rakennuksia. Rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Kyseessä on tilapäinen ratkaisu jatkaa rakennuksen käyttöä päiväkotitoiminnassa. Toiminta on asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista. Tontille osoitetut autopaikat (11 kpl) täyttävät asemakaavan autopaikkavaatimuksen (9 kpl). Rakennuksen sijoitus mahdollistaa toimivan ja turvallisen aidatun piha-alueen päiväkodille. Tilapäisen rakennuksen ei poikkeuksensa vuoksi tarvitse sijaita asemakaavan mukaisella rakennusalalla, eikä se muodosta kerrosalaan laskettavaa tilaa. Kyseessä on kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista toimintaa palvelevan tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttäminen, joten luvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tontti on jo koulun ja päiväkodin käytössä eikä Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ole arvokkaita luontokohteita.

Päiväkotirakennus ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä kyseessä on tilapäiselle rakennukselle puollettava viiden vuoden määräaikainen lupa.

Jo olemassa oleva rakennus ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tontin ahtauden ja rakennusteknisten syiden vuoksi ei tontille ole mahdollista järjestää erillistä saattoliikennereittiä tilapäiselle rakennukselle vaan saattoliikenne hoidetaan Mallastehtaankadulla. Kyseessä on tilapäinen ratkaisu, josta ei ole tarkoitusta tehdä pysyvää. Päiväkodin on syytä ohjeistaa lasten vanhempia hoitamaan saattoliikenne niin, että siitä ei aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille. Tilapäisen rakennuksen haltijalle on ilmoitettu naapurien kokema ilmanvaihdon aiheuttama äänihaitta. Rakennuksen tilapäisyyden vuoksi äänihaittakin on tilapäinen, mutta toivottavaa on, että tilan haltija löytää ratkaisun asiaan.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen viiden vuoden määräajaksi tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämisestä 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:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa urheilukenttään, jolla on tilapäinen koulurakennus, kaakossa pientalotontteihin, lounaassa Mallastehtaankatuun ja luoteessa Hennerinkatuun sekä muuntamon tonttiin. Lähialueelle ei ole aiemmin haettu poikkeamislupia.

Asemakaava: Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava 1 ap/400 m². Rakennusoikeus on 2 800 k-m². Kahdelle vanhalle koulurakennukselle on annettu rakennusalat sekä suojelumääräys, jonka mukaan ne ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä rakennuksia. Rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Tontille on osoitettu kaksi rakennusala koulurakennuksille.

Asemapiirustus: Siirtokelpoinen rakennus sijaitsee tontin eteläkulmassa. Rakennus on pinta-alaltaan 972 k-m² ja se on pääosin kaksikerroksinen. Rakennuksen luoteispäädyssä on kaksi yksikerroksista osaa.

Muistutus: Muistutus sekä kaksi valokuvaa, joissa toisessa on kuvattu tilapäinen rakennus sekä sen vasemmalla puolella oleva naapurin asuinrakennus. Toisessa kuvassa on katunäkymä lumiselta ja kapealta Mallastehtaankadulta.

Hakijan vastine muistutukseen

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja

Liitteet

- 1 Liite YLA 20.4.2022 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 20.4.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 20.4.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 20.4.2022 Asemapiirros
- 5 Liite YLA 20.4.2022 Muistutus
- 6 Liite YLA 20.4.2022 Hakijan vastine muistutukseen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 22.4.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
22.04.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§110

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.