

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus Ylä-Pispala, autotallin rakentaminen**TRE:3171/10.03.01/2025****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 837-213-1014-23 lupa saada poiketa asemakaavan rakennusalaista autotalli rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ylä-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Mäkikatu 48 sillä ehdolla,

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 viivytysrakenteiden mitoitusluku on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden on tyhjennytävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto,

että pihan päällysteet ovat pääosin vettä läpäiseviä, pihalla ei ole suuria päällystettyjä alueita, asfalttia on vain auton säilytyspaikalla ja kivituhkaa on vain auton säilytyspaikalla sekä kulkureiteillä,

että rakennuslupa-asiakirjoihin liitetään rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tehdään suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä,

että piha-alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä kehitetään rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla,

että hankkeella ei ole vaikutusta pohjaveden määrään eikä laatuun. Pohjaveden korkeus ja muut olosuhteet selvitetään ja kohteesta laaditaan pohjavesien hallintasuunnitelma, joka liitetään osaksi rakentamislupaa,

että pohjavesialueelle sijoittumisen vuoksi mahdolliset täyttömaat ovat puhtaita,

että mikäli rakentaminen ja rakentamisen kuivanapito vaativat pohjaveden pinnan tilapäistä tai jatkuvaa alentamista, pyydetään Pirkanmaan ELY-keskukselta lausunto mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarpeesta, ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

että mikäli tontin maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betonisia tai hirsirakenteita, työt pysäytetään ja löydöistä ilmoitetaan viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 §).

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 29.4.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

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

Rakennetaan autotalli osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan yhden auton talli, perällä varasto. Puurakenteinen, puuverhoiltu. Rakennus sijoittuu suurelta osin rakennusalan ulkopuolelle. Sijoittelu ja suunnitelma toteuttavat kuitenkin kaavan ja rakentamistapaohjeen autosäilytystä koskevat määräykset. Kaavassa on erikseen määriteltä, minkä osan rakennusoikeudesta saa rakentaa yhteen massaan, rakennusala on kuitenkin mitoitukseltaan liian tiukka kahdelle rakennusmassalle. Talousrakennus on esitelty hahmona suunnitellulle paikalle jo nykyistä asemakaavaa edeltäneessä poikkeuslupahakemuksessa (rakennuskielto).”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa on osoitettu yksi rakennusala. Siitä poiketen autotalli sijoitetaan osittain rakennusalan ulkopuolelle, tontin itäosaan.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Ylä-Pispalan asuinalueella rajautuen pohjoisessa ja idässä asuintontteihin sekä etelässä ja lännessä katuihin.

Autotalli sijoittuu tontin itäosaan siten, että iso osa tontista jää autotallin ja autopihan käyttöön. Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen laajentamisen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä piha-alueen käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä on parannettava esimerkiksi autopaikka-alueita jäsentämällä, istutuksia kohentamalla, oleskelualueiden viihtyisyyttä lisäämällä, liikkumisesteitä vähentämällä tai piha-alueen käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia rakentamalla. Piha-alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä tulee rakentamislupavaiheessa vielä kehittää; tontille tulee istuttaa puita ja lisätä kasvillisuutta. Autotallin suunnitelmat noudattavat asemakaavan rakentamistapaohjetta ja ovat sen puolesta puolettavissa. Poikkeaminen asemakaavan rakennusala- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kohde sijaitsee pohjavesialueella, joten hankkeella ei saa olla vaikutusta pohjaveden määrään eikä laatuun. Pohjaveden korkeus ja muut olosuhteet on selvitettävä ja kohteesta tulee laatia pohjavesien hallintasuunnitelma, joka on liitettävä osaksi rakentamislupaa. Puhtaat katto- ja hulevedet tulee imeyttää tontilla ja pihan rakentamisessa tulee suosia vettä läpäiseviä rakenteita. Pohjavesialueelle sijoittumisen vuoksi mahdollisten täyttömaiden on oltava puhtaita. Mikäli rakentaminen ja rakentamisen kuivanapito vaatii pohjaveden pinnan tilapäistä tai jatkuvaa alentamista, tulee pyytää Pirkanmaan ELY-keskukselta lausunto mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarpeesta. Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita. Päätökselle annettuja ehtoja noudattaen poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön alueelta ei Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kohteita. On kuitenkin otettava huomioon, että vuosina 1915-1917 Pispalaan rakennettiin laaja linnoitusjärjestelmä, jonka jäännökset ovat suojeltuja kiinteinä muinais-jäänneksinä. Kaikkien maan alla säilyneiden linnoituslaitteiden jäännösten sijainti ei ole tiedossa. Lähimmät tunnetut puolustusvarustukset sijaitsevat ko. tontista noin 60 m kaakkoon, ja niitä on mahdollisesti jäljellä myös kiinteistöstä noin 20 m etelään. Mikäli tontin maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betonisia tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa löydöistä viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 §).

Tontti sijoittuu Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Museoviraston RKY-inventointi 2009). Tonttia ei kuitenkaan ole huomioitu alueen asemakaavanmuutosta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

varten laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2009), eikä tontille voimassa olevassa, vuonna 2024 hyväksytyssä asemakaavassa kohdistu suojelumääräyksiä. Suunnitelmien mukainen talousrakennus noudattaa rakentamistapaohjetta ja sopeutuu ympäristöönsä siten, ettei se heikennä RKY-alueen arvoja. 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 pienimittakaavaisen talousrakennuksen rakentamisesta pientaloalueelle. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen, saadut lausunnot sekä alueen asemakaavallisen tilanteen asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen asemakaavan rakennusala 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 pohjoisessa ja idässä asuintontteihin sekä etelässä ja lännessä katuihin. Samalle kiinteistölle on haettu aikaisemminkin poikkeamislupaa. Lupa myönnettiin vuonna 2021. Kohteen koillis-itäsuunnalla on viisi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2009, 2010, 2017, 2020 ja 2022. Kohteen kaakkoissuunnalla on kaksi lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2015 ja 2024. Lounaissuunnalla on lupahakemus, jolle on annettu myönteinen päätös vuonna 2017. Länsisuunnalla on kolme lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 2013, sekä kaksi vuonna 2016. Lisäksi kohteen luoteissuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2013 ja 2018. Asemakaavassa rakennusala sijoittuu tontin keskivaiheille ja länsiosaan.

Lausunnot

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Suunnitelmat: Autotalli sijoittuu tontin itäosaan. Rakennuksen koko on 8 x 4,215 metriä.

Lausunnot

Hakemuksesta saatiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

"Kiinteistön alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. On kuitenkin otettava huomioon, että vuosina 1915-1917 Pispalaan rakennettiin laaja linnoitusjärjestelmä, jonka jäännökset ovat suojeltuja kiinteinä muinais-jäännöksinä. Kaikkien maan alla säilyneiden linnoituslaitteiden jäännösten sijainti ei ole tiedossa. Lähimmät tunnetut puolustusvarustukset sijaitsevat ko. tontista noin 60 m kaakkoon, ja niitä on mahdollisesti jäljellä myös kiinteistöstä noin 20 m etelään. Mikäli tontin maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betonisia tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa löydöistä viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 §).

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että hanke sijoittuu Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Museoviraston RKY-inventointi 2009). Tonttia ei kuitenkaan ole huomioitu alueen asemakaavanmuutosta varten laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2009), eikä tontille voimassa olevassa, vuonna 2024 hyväksytyssä asemakaavassa kohdistu suojelumääräyksiä. Suunnitelmien mukainen talousrakennus vaikuttaa noudattavan rakentamistapaohjetta ja sopeutuvan ympäristöönsä siten, ettei se heikennä RKY-alueen arvoja. Näin ollen alueellisella vastuumuseolla ei ole hankkeesta rakennetun ympäristön osalta huomautettavaa."

Pirkanmaan ELY-keskus:

"ELY-keskus muistuttaa maakuntamuseon lausunnossaan esiin tuomien näkökohtien lisäksi, että Pispalan asemakaavan laatimisessa ja kaavan mukaisessa uusien rakennusalojen sijoittelussa on rakennusoikeuden määrän ja rakentamistavan ohella tarkasteltu maisemanäkymien avautumista tonttien läpi ja kerroksellisen kaupunkikuvan vaalimista. Havainnekuvien perusteella vaikuttaisi siltä, että poikkeamishakemuksen mukainen sijoittumISRatkaisu ei heikennä näitä arvoja."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Merja Kinon

Liitteet:

1 Liite Suunnitelmat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

2 Liite Lausunnot

3 Liite Kartat

Allekirjoitus

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 27.8.-3.10.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 27.8.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

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

Tampere

27.08.2025

Milka Pellikka

Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 27

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 asiainnoin 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.