

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 163

### Poikkeamishakemus tontille Epilänkatu 37b, Epilänharju, asuinrakennusten rakentaminen

TRE:58/10.03.01/2022

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 837-204-1215-14 lupa saada poiketa käyttötarkoituksesta, rakennusalaista, kerrosluvusta ja istutettavasta alueen osasta kahden erillispientalon ja autokatoksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Epilänharjun kaupunginosassa, osoitteessa Epilänkatu 37b sillä ehdolla, että asuinrakennusten harjakorkeus ei ylitä korkeusasemaa +119,030.

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

#### Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Tontilla oleva vanha liikerakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi erillispientaloa sekä autokatos.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

*”Kiinteistöllä oleva vanha liikerakennus puretaan.*

*Rakennetaan kaksi kaksikerroksista, puuverhoiltua erillistaloa sekä autotallirakennus. Asuntoja on yhteensä kaksi. Autopaikkoja tehdään kaksi autokatokseen ja kaksi avopaikkoina.*

*Poikkeamista haetaan nykyisen tontilla olevan liikerakennuksen tultua elinkaarensa päähän. Tontti sijaitsee arvokkaalla alueella, keskellä asuinrakennusten korttelialueita yksinäisenä ALK-tonttina.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Asuntorakentamiseen muutettuna tontti tulisi nykyisin paremmin käyttöön. Purettava rakennus peittää suurena massana lähes koko tontin. Uudella tontinkäytöllä rakennukset pihoineen yhdistyvät paremmin alueella jo olemassa olevaan rakennuskantaan.*

*Uudet rakennukset ovat kaavasta poiketen kaksikerroksisia. Viereiset rakennukset ovat myös katujulkisivuiltaan kaksikerroksisia. Lähes koko tontin täyttävän, purettavan liikerakennuksen jäljiltä tontti ei ole enää rinnetontti, joten rinneratkaisu ei ole mielekäs. Tontin koillisreunassa on olemassa oleva tukimuuri, jonka avulla tonttikorko on laskettu.*

*Rakennuksien loivan kattokaltevuuden vuoksi rakennukset eivät liikaa haittaa yläpuolisen rakennuksen näkymiä. Talojen harjakorkeus on n. rivitalon katutason lattiakorossa. Kaksikerroksisina rakennuksina tontille jää myös riittävästi paikoitus- ja oleskelutilaa.*

*Rakennusalueen raja ylitetään kaakkosreunalla n. 1,1 metrillä, mutta rajalle jää vielä viiden metrin etäisyys, joten ei vaikeuta viereisen tontin rakentamista.*

*Autokatos ylittää rakennusalueen rajan luoteisrajalla n. 3,5 metrillä. Luoteispuolella on kaavan mukaan puistokaista, josta on tontille ajo, joten ei vaikeuta viereisen tontin rakentamista. Purettava rakennus ulottuu lähes yhtä pitkälle. Lisäksi autokatos ylittää istutettavan alueen rajan n. 0,6 metrillä.*

*Meluselvityksen jälkeen asuntojen oleskelupihat on sijoitettu tontin ylälaitaan, mahdollisimman etäälle Epilänkadusta. Lisäksi rakennukset antavat suojaa melulta. Asuntojen parvekkeet lasitetaan.”*

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Yhdeltä naapurilta tuli kolme muistutusta.

Muistutuksissa otettiin kantaa mm. uudisrakennusten kerroslukuun ja korkeuteen, tukimuurin säilyttämiseen, ikkunoiden suuntautumiseen, korkeusasemaan maastossa sekä pihan kasvillisuuteen.

Rakennuspaikalla järjestettiin maastokatselmus 10.5.2022. Paikalla olivat asemakaavoituksen ja hakijan edustajat sekä useampia naapureita. Maastokatselmuksen jälkeen naapuri ilmoitti, että taloyhtiön hallitus on valmis tukemaan poikkeuslupahakemusta, mikäli poikkeuslupa perustuu suullisesti vahvistettuun suunnitteluversioon, jossa rakennusten harjat suuntautuvat kohtisuorasti Soraharjunkatua vasten ja harjan korkeus tulee olemaan varastorakennuksen nykykorkeus vähennettynä 30 cm.

*Vastine:*

*Suunnitelmia on muutettu siten, että asuinrakennusten kattokulmaa on loivennettu ja harjan suunta on käännetty 90 astetta. Kerrosluku on edelleen kaksi. Koilliseen on sijoitettu myös asuinhuoneiden ikkunoita. Uudisrakennusten korkeusasemasta johtuen koilliseen, naapurin pihan*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*tasolle, avautuu molemmista asuinrakennuksista vain yhden asuinhuoneen ikkuna. Tukimuuri säilytetään. Alkuperäisessä suunnitelmassa olleet korkeiksi kasvavat pylväshaavat on vaihdettu matalampaan puulajiin.*

*Maastokatselmuksen jälkeen asuinrakennusten korkeusasemaa on laskettu siten, että uudisrakennusten harjakorkeus on matalammalla kuin tontilla nyt sijaitsevan rakennuksen harjakorkeus. Päätöksen ehdoksi tulee, että harjakorkeus ei saa ylittää +199,030, mikä on 0,300 metriä alempana kuin suunnitelmassa esitetty nykyisen rakennuksen vesikaton ylin kohta +119,330.*

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

#### POIKKEAMINEN

- Tontti on asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Siitä poiketen tontille rakennetaan kaksi erillispientaloa ja autokatos.
- Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on yksi. Siitä poiketen asuinrakennusten kerrosluku on kaksi.
- Asemakaavassa osoitettu rakennusala ylittyy asuinrakennuksen osalta kaakkoisreunalla n. 1,1 metriä. Autokatos ylittää rakennusalueen rajan luoteisrajalla n. 3,5 metriä.
- Autokatos ylittää istutettavan alueen rajan n. 0,6 metriä.

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

Tontti rajautuu koillisessa rivitalotonttiin, kaakossa pientalotonttiin, lounaassa Epilänkatuun sekä luoteessa puistokaistaleeseen.

Tontti on asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tontin keskelle on merkitty yksi laaja rakennusala. Kadun varteen on osoitettu istutettava alueen osa. Tonttitehokkuuden  $e=0,40$  mukaan rakennusoikeutta on  $385 \text{ k-m}^2$ .

Tonttia 37b lukuun ottamatta alueen tontit ovat asuntotontteja. Nykyisen liikerakennuksen korvaaminen alueen mittakaavaan sopivilla

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

asuinrakennuksilla yhtenäistää alueen käyttötarkoituksen ja liittyy alueen uudempaan kerrostumaan. Kulku tontille tapahtuu suoraan Epilänkadulta samoin kuin naapuritonteilla. Tontin luoteispuolella oleva puistokaistale, jolla kaava mahdollistaa ajon tontille, jää nyt kokonaan puistoksi. Kerrosluvultaan uudet asuinrakennukset vastaavat naapurirakennuksia, jotka Epilänkadulle päin näyttävät kaksikerroksisina. Poikkeaminen vähäisesti asemakaavan rakennusala ei aiheuta haittaa naapuritonttien käytölle. Autokatos sijoittuu n. 0,6 m istutettavalle alueen osalle, mitä voidaan pitää vähäisenä ylityksenä. Tontille jää ylityksestä huolimatta riittävästi rakentamisesta vapaata tilaa. Suunnitelman mukaan uudisrakennusten ylin vesikaton korkeusasema jää matalammaksi kuin nykyisen rakennuksen vesikatto, mikä parantaa naapurien näkymiä entisestä. Meluselvityksellä on osoitettu, että tontille on järjestettävissä Epilänkadun liikennemelulta suojatut ulko-oleskelutilat. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tontti on ollut rakennettuna jo kauan eikä Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ole arvokkaita luontokohteita.

Tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Suunnitelman mukainen rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, mikä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen käyttötarkoituksesta, rakennusala, kerrosluvusta ja istutettavasta alueen osasta 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 rivitalotonttiin, kaakossa pientalotonttiin, lounaassa Epilänkatuun sekä luoteessa puistokaistaleeseen. Lähialueelle on aiemmin haettu kolme poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontti on asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontin keskelle on merkitty yksi laaja rakennusala. Kadun varteen on osoitettu istutettava alueen osa. Tonttitehokkuuden  $e=0,40$  mukaan rakennusoikeutta on  $385 \text{ k-m}^2$ .

Meluserivitys

Muistutukset 3 kpl: Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu.

Suunnitelmat: Asuinrakennukset sijoittuvat tontin takaosaan ja autokatos sijoittuu kadun tuntumaan. Ulko-oleskelualueet ovat tontin takaosassa. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, istutetaan. Tontille tulee neljä autopaikkaa. Asuinrakennuksissa on kaksi kerrosta, loiva harjakatto sekä asuntojen yhteydessä pienet ulkovarastot. Julkisivut ovat puuta ja vesikate peltiä. Maastoleikkauksessa on esitetty, miten uudisrakennusten korkeus suhteutuu purettavaan rakennukseen.

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

### **Tiedoksi**

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 14.6.2022 Suunnitelmat
- 2 Liite YLA 14.6.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 14.6.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 14.6.2022 Meluserivitys

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 17.6.2022

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
17.06.2022

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Valitusosoitus

§163

## 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.