

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 54

Poikkeamishakemus tontille Raitakatu 4, Tahmela, asuinrakennuksen rakentaminen

TRE:4620/10.03.01/2020

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

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-215-1055-21 lupa saada poiketa rakennuskiellosta ja rakennusalasta asuinrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Tahmelan kaupunginosassa, osoitteessa Raitakatu 4 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 mitoituslavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden.

Viivytysrakenteiden on tyhjennettävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä ja,

että mikäli perustamistavaksi valitaan paalutus

- pohjarakennesuunnittelijalla tulee olla poikkeuksellisen vaativan pohjarakennesuunnittelijan pätevyys.

- perustamistapalausuntoon perustuvasta pohjarakennesuunnitelmasta pohjaveden hallintasuunnitelmineen tulee esittää ulkopuolisen tarkastajan lausunto,

- kiinteistön pohjatutkimusten yhteydessä syntyneet tutkimusreiät tulee sulkea vedenvirtauksen estämiseksi maan pinnalle,

- rakennuslupavaiheessa hakijan tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma, johon on sisällytetty seuraavat asiat:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennusalueen pohjavedenpinnan keskimääräinen korkeus ja vaihtelurajat vähintään puolen vuoden mittausjakson ajalta niin, että mittauskertoja kerran kuukaudessa. Arvio pohjaveden virtausreiteistä suunnittelualueen sisällä perustuen rakennusalueen pohjasuhteisiin, pohjavedentason mittaustietoihin sekä vesistöjen korkeusasemiin. Arvio rakentamisen vaikutuksesta alueellisen pohjavedenpinnan korkeuden muutoksiin ja mahdollisen pohjavedenpinnan alenemisen vaikutusalueen laajuus. Ympäröivien rakennusten tai rakenteiden perustamistavat ja tarvittavat vakavuus- ja painaumalaskelmat,

- paalutustyön suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet paalutusmenetelmän, paalutyypin valinnassa ja paalutuksen toteutuksessa (mm. paaluryhmät, viereiset paalut, paalutuksen vaihteistus).

Tämä päätös korvaa aiemmin 6.10.2020 tehdyn päätöksen.

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

Kokouskäsitely

Leo Boström poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Katja Nisumaa-Saarela ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Erik Lydén kannatti Nisumaa-Saarelan ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Äänestysesitys: asian käsittelyn jatkaminen = JAA, asian jättäminen pöydälle = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: asian jättäminen pöydälle hyväksyttiin äänin 5 - 6, 1 tyhjä.

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta ja MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Tontille rakennetaan 188 k-m² suuruinen, kaksikerroksinen omakotitalo. Sisäänkäynnin yhteydessä olevat portaat ylittävät rakennusalan. Sisäänkäyntikuisti ylittää rakennusalan rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa yhdyskuntalautakunnassa 6.10.2020. Nyt tehdään uusi päätös, johon lisätään ehtoja, mikäli perustamistavaksi valitaan paalutus. Hankkeen suunnitelmat eivät ole muuttuneet edellisestä käsittelystä.

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Suunnitelmat eivät ole muuttuneet edellisen käsittelyn jälkeen, joten naapureita ei ole tarvetta kuulla uudelleen. Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Kahdella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Rakennuspaikalla järjestettiin myös maastokatselmus 2.9.2020. Katselmuksessa esiin nousseita asioita olivat mm. perustamistapa, runkomateriaali, sokkelin ja maanpinnan korkeus, kasvillisuuden säilyminen, paalutuksen vaikutus naapurikiinteistöihin. Muistiinpanot ovat liitteenä.

Muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennuksen sijaintiin, kasvillisuuteen, rakennuksen korkeuteen ja naapuritontin rakennushankkeen ja tämän hankkeen visuaaliseen yhteensovittamiseen sekä paalutukseen ja sen vaikutuksiin naapuritaloihin.

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

Vastine:

Tontti sijoittuu paineellisen pohjaveden alueelle, mikä aiheuttaa erityisvaatimuksia, mikäli perustamistavaksi valitaan paalutus. Paalutusta varten päätöksessä annetaan ehtoja.

Asemakaavassa rakennusala sijoittuu tontin kaakkoisosaan, ulottuen kiinni koillisrajaan ja Raitakadun puoleiseen rajaan. Rakennus sijoittuu rakennusalalle pääty Raitakadulle päin. Rakennus on tälle ajankohdalle tavanomainen kaksikerroksinen asuinrakennus, joka noudattaa kerrosluvultaan tontilla voimassa olevaa asemakaavaa ja massoittelultaan Pispalan kaavojen ja rakentamistapaohjeiden periaatteita. Alueella on runsaasti kaksikerroksisia rakennuksia, joten uudisrakennus ei massaltaan merkittävästi eroa alueen rakennuskannasta. Poikkeamislupaharkinnassa molempia hankkeita on arvoitu huomioiden naapuritontille mahdollisesti tuleva uudisrakentaminen.

POIKKEAMINEN 1: Rakennuskielto

Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 17.9.2022 asti.

POIKKEAMINEN 2: Rakennusala

Sisäänkäynnin yhteydessä olevat portaat ylittävät rakennusalan.

HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT:

"Rakennuspaikka sijaitsee rakennuskieltoalueella. Rakennushanke on ennalta esitelty poikkeuslupatyöryhmässä. Hanke noudattaa Ala-Pispala, Ylä-Pispala, Santalahti, Hyhky -rakentamistapaohjeen rakentamistapaa.

Rakennuspaikka sijaitsee tyhjällä tontilla. Tahmelan alueen kaavan vireille tulon ajankohdasta ei ole tarkkaa tietoa, ja kaavan vahvistumiseen menee vielä useita vuosia. Rakentamiselle on ajankohtainen tarve.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sisäänkäyntikuisti ylittää rakennusalan. Rakennusalan ylitys on 1,07 metriä. Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 14 § mukaan rakennusalan saa ylittää erityisestä syystä. Ylitystä sallitaan esimerkiksi katokselle tai parvekkeelle 1,2 metriä. Rakennusalan ylittävä rakenne on sisäänkäyntikatos, jonka päällä on parveke. Rakennusalan ylitys on Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä sallitun mukainen. Rakennusala ylittyy kuistille johtavilla portailla. Portaiden reuna tulee rakennusalan rajan yli noin 1,85 metriä. Kuistin tasosta ulkonevia porraskelmejä on kaksi ja ne sijaitsevat terassitasoa alempana, hyvin lähellä maantasoa. Portaan etureunasta jää etäisyyttä naapurin rajaan noin 7 metriä ja naapurin rakennusalaan noin 11,9 metriä. Portaan rakentamisella ei katsota olevan vaikutusta naapurin asemaan tai negatiivista vaikutusta ympäristöön."

Asemakaavoitus:

Tontti sijaitsee Tahmelan kaupunginosassa, rajautuen pientalo- ja rivitalotontteihin. Aiemmin tontti on ollut osa Raitakatu 2 tonttia, josta se on lohkottu vuonna 2018. Tontti on ollut jo aiemmin asuinkäytössä eikä uudisrakentamisella ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

Pispalan ja Tahmelan nykyisen rakennuskiellon aikana on haluttu välttää aiempien rakennuskieltojen aikaan saamat negatiiviset vaikutukset ja mahdollistaa rakennusten saneeraus, laajentaminen ja uudisrakentaminen poikkeusluvalla. Poikkeuslupaprosessissa hankkeiden suunnittelua on ohjattu Pispalan uusien kaavojen ja niihin liittyvän rakentamistapaohjeen hengen mukaisesti. Tahmela ei sisälly enää Museoviraston määrittelemiin valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (RKY). Hankkeen suunnitelma noudattaa Pispalan II-vaiheen asemakaavaehdotusten sekä niihin liittyvän rakentamistapaohjeen periaatteita, joten poikkeaminen rakennuskiellosta ei vaikeuta tulevaa kaavoitusta.

Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa tontin tonttitehokkuus on $e=0,50$. Tontin pinta-ala on 386 m², joten tontin rakennusoikeus on 193 k-m². 188 k-m² suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen tontille jää rakennusoikeutta jäljelle 5 k-m². Rakennuksen kerrosluku II vastaa asemakaavassa tontille osoitettua kerroslukua. Uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen ei muodosta alueelle, jolla jo ennestään on runsaasti kaksikerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja, vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

Asemakaavan autopaikkavaatimus on 1 ap/150 k-m², mikä tässä tapauksessa tarkoittaa kahta autopaikkaa. Asuinrakennuksen yhteyteen tulee autotalli ja pihalle on mahdollista järjestää yksi autopaikka, joten autopaikkavaatimus täyttyy.

Asemakaavan mukaan tontti on aidattava ja aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät tulee varustaa portein. Asemapiirroksessa ajoneuvoliittymään, jonka leveys on rakennusjärjestyksen sallima 6 m, on esitetty liukuportti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Uudisrakennuksen sisäänkäyntikuisti ylittää asemakaavan rakennusalan 1,070 m eli alle rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m. Sisäänkäynnin portaat sijoittuvat kokonaan rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ylitykset sijoittuvat sisäpihan puolelle eivätkä vaikuta mitenkään naapuritonttien nykyiseen käyttöön tai niiden mahdolliseen tulevaan täydennysrakentamiseen. Rakennusalan ylityksillä ei myöskään ole haitallista vaikutusta kaupunkikuvaan.

Hulevesien käsittelyä poikkeamisluvissa on ohjattu siten, että kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitus tilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyksrakenteiden on tyhjennettävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Tontti sijaitsee paineellisen pohjaveden alueella. Rakennushankkeen perustamistavaksi on alustavasti valittu paalutus. Pohjaveden korkeus on mitattu 12.3.2020, jolloin pohjavedenpinta oli 3,2 m maanpinnasta (+ 85.13 N 2000). Hakija on pyytänyt paalutuksesta etukäteen lausunnon Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus katsoo, että kyseessä olevalla kiinteistöllä paalutuksesta ja suunnitellusta kuivatustasosta ei käytettävissä olevien tietojen perusteella ennalta arvioiden ole odotettavissa haitallista paineellisen pohjaveden purkautumista tai muuta haittaa pohjavedelle. ELY-keskus ei näe estettä suunnitellulle hankkeelle eikä sille ole tarvetta hakea vesilain mukaista lupaa.

Mikäli perustamistavaksi valitaan paalutus, tulee päätöksessä antaa ehtoja mm. pohjarakennesuunnittelijan pätevyydelle, pohjarakennussuunnitelmasta tarvittavasta lausunnosta, pohjatutkimusten yhteydessä syntyneiden tutkimusreikien sulkemisesta, pohjavedenhallintasuunnitelman laatimisesta sekä alueen erityispiirteiden huomioimisesta paalutustyön suunnittelussa. Ehdot on käyty läpi rakennusvalvonnan sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta ja rakennusosalasta 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, kaakossa ja luoteessa pientalotontteihin ja lounaassa Raitakatuun. Lähialueelle on haettu yhteensä 14 poikkeamislupaa, joista yhdeksän on hyväksytty ja viisi on vielä vireillä.

Aitapiirros: Suunnitelmassa on esitetty tontin Raitakadun puoleiseen osaan tuleva puinen pystysäleaita, jonka korkeus 1,4 m. Aidan väri on tummanharmaa.

Alustava paalukartta: Kuvassa on esitetty anturan alle tulevien paalujen alustava sijainti.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asunto- ja liikerakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus $e = 0,50$, jonka mukaan tontin rakennusoikeus on 193 k-m². Rakennuksissa ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi, 25 % rakennuksen kerrosalasta ja talousrakennukset saa tehdä yksikerroksisiksi. Rakennusala on noin puolet tontista, tontin kaakkoisosassa. Autopaikkavaatimus on yksi autopaikka 150 k-m² kohti. Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla, ellei maastollisista olosuhteista johtuen ole erityistä syytä tästä poiketa. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Rakentamaton tontinosa on istutettava.

Asemapiirros: Rakennus sijaitsee tontin kaakkoisosassa. Ajoyhteys tontille tapahtuu Raitakadun kautta, tontin länsikulmasta. Tontin rakennusoikeus on 193 k-m². Uudisrakennus on pinta-alaltaan 188 k-m². Rakennusoikeutta tontilla on jäljellä 5 k-m².

Julkisivut: Rakennus on kaksikerroksinen ja harjakattoinen. Sisäänkäyntikuisti ja sen päällä sijaitseva avoparveke sijoittuvat rakennuksen keskelle, sisäpihan puolelle. Teknisen tilan sisäänkäynti sijoittuu rakennuksen pätyyn, Raitakadun puolelle. Julkisivuväri on harmaa.

Katujulkisivu: Piirustuksessa on esitetty uudisrakennuksen Raitakadun puoleinen julkisivu sekä molempien vireisten naapurien rakennusten katujulkisivut.

Lausunto ELY: Lausunnon sisältö on referoitu tekstiin.

Lausunto maakuntamuseo: Lausunnon sisältö on referoitu tekstiin.

Leikkaus A-A: Liitteessä on esitetty rakennuksen poikkileikkauskuva. Huonekorkeus vaihtelee välillä 2,822 - 2,928 metriä ja rakennuksen harjakorkeus on n. 8,8 metriä.

Maastokatselmuksen muistiinpanot: Muistiinpanoissa on esitetty 2.9.2020 pidetyssä maastokatselmuksessa esiin nousseet asiat.

Muistutus 1 ja 2: Muistutusten sisältö on referoitu tekstissä. Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pohjapiirros: Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat autotalli sekä yhteistilat ja toisessa kerroksessa ovat mm. makuuhuoneet ja saunaosasto.

Pohjaveden korkeus: Liitteessä on kerrottu 12.3.2020 mitatun pohjavedenpinna korkeus 3,2 m maanpinnasta.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakija tiedot. Hakijoina ovat yksityishenkilöt. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Ulkoväriselvitys: Vesikatto on tummanharmaa ja seinät sekä sokkeli ovat vaaleanharmaat. Ikkunoiden, ovien ja vuorilautojen väri on valkoinen.

Viistokuvat: Viistokuvasoitteissa uudisrakennuksen 3D-malli on istutettu oikealle paikalleen olemassa olevien rakennusten keskelle. Uudisrakennus sopeutuu hyvin naapurustossa olevien muiden kaksikerroksisten rakennusten joukkoon.

Lausunnot

Lausunnot ovat hakemuksen liitteenä.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Raitakatu 4:ään on suunnitteilla kaksikerroksinen, pääty Raitakadulle sijoittuva pientalo. Rakennus on massoitteeltaan kompakti ja harjakattoinen. Piha-alue on pääsääntöisesti nurmipintainen ja terassi matala ja kattamaton. Rakennuksen lähiympäristö on rakennuskannaltaan heterogeenistä. Rakennuspaikalta ja sen lähiympäristöstä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole poikkeamisluvan kohteena olevan uudisrakennuksen suunnitelmista huomautettavaa.”

Pirkanmaan ELY-keskus:

”Kiinteistöllä on tehty rakentamista varten pohjatutkimus ja arvio perustamistavasta. Arvio tarvittavien paalujen pituudesta on pohjatutkimusraportin mukaan 13-15 m.

Pirkanmaan ELY-keskus lausuu asiasta seuraavan:

Kiinteistön alueella tehdyn tutkimuksen mukaan maanpinta on tasolla noin +88 m. Pohjaveden pinnatasosta ei ole esitetty kiinteistöltä mitattua tietoa, mutta lähialueelta käytettävissä olevien pohjaveden korkeustietojen perusteella pohjaveden painetason voidaan arvioida olevan selvästi maanpinnan tason alapuolella. ELY-keskus katsoo, että kyseessä olevalla kiinteistöllä paalutuksesta ja suunnitellusta kuivatustasosta ei käytettävissä olevien tietojen perusteella ennalta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

arvioiden ole odotettavissa haitallista paineellisen pohjaveden purkautumista tai muuta haittaa pohjavedelle. ELY-keskus ei näe estettä suunnitellulle hankkeelle eikä sille ole tarvetta hakea vesilain mukaista lupaa.”

Tiedoksi

Hakija, muistuttajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 23.2.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 23.2.2021 Asemakaava
- 3 Liite YLA 23.2.2021 Asemapiirros
- 4 Liite YLA 23.2.2021 Julkisivut
- 5 Liite YLA 23.2.2021 Katujulkisivu
- 6 Liite YLA 23.2.2021 Viistokuvat
- 7 Liite YLA 23.2.2021 Pohjapiirros
- 8 Liite YLA 23.2.2021 Leikkaus A-A
- 9 Liite YLA 23.2.2021 Ulkoväriselvitys
- 10 Liite YLA 23.2.2021 Aitapiirros
- 11 Liite YLA 23.2.2021 Alustava paalukartta
- 12 Liite YLA 23.2.2021 Pohjaveden korkeus
- 13 Liite YLA 23.2.2021 Maastokatselmuksen muistiinpanot
- 14 Liite YLA 23.2.2021 Lausunto maakuntamuseo
- 15 Liite YLA 23.2.2021 Lausunto ELY

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§54

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)