

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 51

Poikkeamishakemus II (Tammerkoski), Satakunnankatu 27, asuinkerrostalon korottaminen

TRE:8879/10.03.01/2022

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 837-102-17-7 lupa saada poiketa asemakaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta asuinkerrostalon korottamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti II (Tammerkoski) kaupunginosassa, osoitteessa Satakunnankatu 27 sillä ehdolla,

että oleskeluparvekkeet lasitetaan. Lasijärjestelmän tuottama äänitasoero ΔL tulee olla vähintään 9 dB,

että uusien asuntojen tuloilmanotto tapahtuu sisäpihan puolelta tai Satakunnankadusta mahdollisimman etäältä, ja

että rakennuslupavaiheessa suunnittelua ohjataan kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

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.

Asuinkerrostalon ullakkokerros puretaan ja tilalle rakennetaan yksi asuinkerros. Korotuskerrokseen tulee kahdeksan uutta asuinhuoneistoa.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

"Puretaan olemassa oleva ullakko ja 6. asuinkerroksen yläpuolelle rakennetaan uusi kerros. Rakennusoikeudelliseen kerrosalaan laskettu mukaan myös julkisivusaneeraus, joka kasvattaa ulkoseinien paksuutta.

Kerrosalan lisäys yht. 575 k-m² (rakennusoikeudellinen).

- *Rakennuksen kerrosala yhteensä 4995 k-m².*
- *Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala 4987 k-m².*
- *uusien asuntojen lukumäärä 8 kpl.*
- *Rakennuksen kerrosluku korotuksen jälkeen 7*
- *paloluokka P1*

Asunto-osakeyhtiö Näsilinnankatu 16 julkisivusaneerauksen hankesuunnittelun yhteydessä selvitettiin mahdollisuutta korottaa rakennusta yhdellä kerroksella. Tämä todettiin teknisesti toteuttamiskelpoiseksi ajatukseksi. Kaavamuutos olisi tässä tapauksessa liian raskas ja hidas prosessi julkisivusaneerauksen aikataulun kannalta.

Asemakaavasta poikkeaminen tukee kaupungin tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi ja ilmastotavoitteiden täyttämiseksi. Lisäksi kokonsa ja arkkitehtuurinsa puolesta ympäristöön hyvin sopeutuva laajennusosa parantaa lähiympäristön laatua ja lisää siihen uuden ajallisen kerrostuman.

Hanketta on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä kaupunkikuvatoimikunnan, maakuntamuseon sekä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa, jotta hankkeen kaupunkikuvalliset tavoitteet täyttyvät.

Haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta kerrosluvusta. Kaavan mukainen kerrosluku on 6, korotuksen jälkeinen kerrosluku on 7. Ullakolle sijoitetaan 8 kpl asuntoja. Haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta tontin sallitusta kerrosalasta. Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala ylittyi 410 k-m².

Korotus on suunniteltu kaupunkikuvalliselta ilmeeltään alisteiseksi ja maltilliseksi. Hanketta on käsitelty 23.09.2021 poikkeamislupatyöryhmässä. Pirkanmaan maakuntamuseo jätti hankkeesta lausunnon 2.11.2021. Pirkanmaan maakuntamuseon / Miia Hinnerichsenin kanssa järjestettiin kokous hankkeesta 3.1.2022, jossa todettiin, että esiteltyt suunnitelmat vastaavat Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon esiin nostamiin kehittämiskohtiin. Hanketta käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 25.1.2022. Kaupunkikuvatoimikunta piti korotusta maltillisena ja siten ympäristöön hyvin sopeutavalta. Hanketta pidettiin onnistuneena.

Kohdetta on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä kaupunkikuvatoimikunnan, maakuntamuseon sekä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa, jotta hankkeen kaupunkikuvalliset tavoitteet täyttyvät. Yhdessä tiivistyvän kaupunkirakenteen kanssa hanke toteuttaa Tampereen kaupungin ilmastotavoitteita."

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4 577 k-m². Siitä poiketen korotuksen ja seinien lisäeristysten jälkeen tontilla käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 4 987 k-m², jolloin ylitystä tulee 410 k-m² (9 %).

Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Siitä poiketen korotuksen jälkeen rakennuksen kerrosluku on seitsemän (VII).

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 sijaitsee kaupungin keskustassa rajautuen pohjoisessa Satakunnankatuun, idässä Näsilinnankatuun sekä etelässä ja lännessä asuinkerrostalotontteihin. Tontilla sijaitsee vuonna 1966 valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasossa on liiketiloja. Satakunnankadun varressa sijaitsee kaksikerroksinen rakennusosa.

Uusi asuinkerros on rakennusoikeudelliselta kerrosalaltaan 529 m² suuruinen ja yhden kerroksen korkuinen. Kattomuoto on loiva aumakatto ja julkisivut ovat vaaleanharmaata konesaumattua peltiä. Korotus on Näsilinnankadun ja Satakunnankadun suunnasta sisäänvedetty n. 1,4-1,6 m ja sisäpihan puolelta sisäänveto on n. 0,45 m. Ullakkokerroksen purkaminen ja sen korvaaminen yhdellä asuinkerroksella ei merkittävästi muuta alueen katunäkymää, joten se ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

Yhdyskuntalautakunnan hyväksymän (29.1.2019 § 27) Tampereen pysäköintinormin mukaan asumisen pienissä alle 1200 k-m² täydennys- ja ullakkorakentamishankkeissa ei muodostu pysäköintipaikkavelvoitetta keskustan, ala- ja aluekeskusten kävelyvyöhykkeellä. Tontti sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä ja laajennuksen suuruus on 529 k-m², joten autopaikkavelvoitetta ei tule.

Meluselvityksen (Ramboll, 2022) mukaan liikennemelun taso uusien asuntojen korkeudella on ennustevuoden 2040 liikennemäärillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

päiväaikaan 51-60 dB ja yöaikaan 44-53 dB. Selvityksen mukaan oleskeluparvekkeet tulee lasittaa. Lasijärjestelmän tuottama äänitasoero ΔL tulee olla vähintään 9 dB. Mitoituksen suorittaa parvekelasitoimittaja.

Koska asunnot sijaitsevat melko korkealla, ei Tampereen ympäristönsuojelun mukaan tarvita ilmanlaatuselvitystä, mutta päätöksen ehdoissa tulee huomioida tuloilmanotto sisäpihan puolelta tai Satakunnankadusta mahdollisimman etäältä.

Kyseessä on rakennettu tontti ja laajennus sijoittuu olevan rakennuksen päälle, joten korotushanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Korotettava rakennus ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla eikä yhden kerroksen korotuksella ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, joten hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Laajennus on tavanomainen yhden kerroksen laajuinen korotus, jonka käyttötarkoitus on asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asuminen, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan antaman selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta 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 Satakunnankatuun, idässä Näsilinnankatuun sekä etelässä ja lännessä asuinkerrostalotontteihin. Kohteen pohjoispuolella sijaitsee yksi kielteinen poikkeuslupapäätös vuodelta 2020. Kohteen itäpuolelle on neljä myönteistä poikkeuslupapäätöstä vuosilta 2017, 2020 sekä kaksi vuodelta 2022. Lisäksi kohteen kaakkoispuolella on kolme myönteistä poikkeuslupapäätöstä vuosilta 1999, 2009 ja 2022.

Asemakaava: Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4 577 k-m², rakennusoikeus on osoitettu rakennusosalalla ja kerrosluvulla, joka on kuusi. Rakennusalat sijoittuvat tontin reunoille, Näsilinnankadun ja Satakunnankadun varteen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lausunto

Meluselvitys

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

Suunnitelmat: Korotus on yhden kerroksen korkuinen.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Tampereen kaupunkikuvatoimikunnalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Tutustuttuaan lupahakemukseen ja sen liiteaineistoihin Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnitelmia on kehitetty pyydetysti ja muutokset ovat hyväksyttävissä. Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.”

Kaupunkikuvatoimikunta 25.1.2022:

”Kaupunkikuvatoimikunta pitää korotusta maltillisena ja siten ympäristöön hyvin sopeutuvalta. Julkisivusaneeraus on suunniteltu rakennuksen ominaispiirteet huomioiden. Hanketta pidetään onnistuneena.

Hankkeessa tulee huomioida seuraavat asiat:

1. Asuntojen toimivuus: Asuntojen sisäosia kehitettävä, jotta toiminnallisuus paranee.
2. Vedenpoiston periaate: Vedenpoiston detaljoinnin tulee liittyä jouhevasti arkkitehtuuriin.
3. Julkisivun materiaali ja sävy: Toimikunta pitää kannatettavana ajatusta toteuttaa julkisivu konesaumattuna, jotta sävyvalikoima on laajempi.

Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta edellä mainituin kehitysehdotuksin. Jatkosuunnittelu voi edetä kaupunkikuva-arkkitehdin ja rakennusvalvontapäällikön ohjauksessa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 14.2.2023 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 14.2.2023 Suunnitelmat
- 3 Liite YLA 14.2.2023 Sijaintikartta
- 4 Liite YLA 14.2.2023 Meluselvitys
- 5 Liite YLA 14.2.2023 Lausunnot
- 6 Liite YLA 14.2.2023 Asemakaava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 17.2.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.02.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§51

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 270 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.