

Luvanhakijan vastine naapurien kirjallisiin 1.1.2026, 4.1.2026 ja 7.1.2026 muistutuksiin.

Asiointitunnus: LP-837-2025-02815

Kiinteistö: 837-225-2085-5 Laurinahonkatu 5, Tampere

Lähtökohtana voidaan todeta, että kiinteistön 837-225-2085-5 nykyinen rakennuskanta on saavuttanut suunnitelmien mukaisen rakenteellisen käyttöikänsä ja se tullaan korvaamaan lähitulevaisuudessa uudisrakentamisella.

1. Huomautus

Voimassa oleva asemakaava osoittaa alueen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-6). Esitetty hoivatoiminta ei ole kaavan käyttötarkoituksen mukaista eikä rinnastettavissa kaavassa sallittuun toimintaan. Laurinahonkatu ja sen lähialueet ovat pääosin pientalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Alue on nykyisellään rauhallinen pientaloalue, jossa asuu runsaasti lapsiperheitä. Alueella on vain kaksi tonttia osoitettu teollisuusalueeksi. Alueen rakennukset ja voimassa olevat muut kaavat palvelevat vakituista asumista.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Hoivakotitoiminta ei luonteeltaan aiheuta ympäristöhäiriötä, vaan on vaikutuksiltaan verrattavissa asumiseen, joka kaavassa on jo osittain sallittu. Näin ollen suunniteltu käyttö ei ole ristiriidassa TY-6-alueen keskeisen kaavallisen tavoitteen kanssa, joka on ympäristöhäiriöttömyys. Suunniteltu hanke on asumista, se kehitysvammaisten ihmisten hoiva-asumista, jossa heidän kodissaan on henkilökunta heidän turvanaan 24/7. Asemakaavan käyttötarkoituksen poikkeamisella saadaan paremmin alueen nykyiseen asuinkäytön luonteeseen soveltuvaa rakentamista.

2. Huomautus

Oman kiinteistömme 837-225-2085-3 osalta mahdolliset suunnitelmat esimerkiksi tontin myymiseksi/lohkomiseksi omakotitalotonteiksi tulevaisuudessa ei näiden suunnitelmien valossa tue kyseisen rakennuksen istumista alueen muuhun rakennuskantaan tai maisemaan

Poikkeamisen hakijan vastine:

Suunniteltu hoivatoiminta on kehitysvammaisten asumista ja mielestämme tämä asuminen tukee alueen muidenkin TY-6 kaavan kiinteistöjen muuttamista asuinkäyttöön verrattuna, että toteuttaisimme tonttillemme voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuustoimintaa. Asemakaavan käyttötarkoituksen poikkeamisella saadaan paremmin alueen nykyiseen asuinkäytön luonteeseen soveltuvaa rakentamista.

3. Huomautus

Tampereen kaupungilta saamamme lisätiedon mukaan (Humanan toiminnankuvaus-asiakirja) asukkailla voi olla mm. aistien ali- ja yliherkkyttä, aggressiivista käyttäytymistä, erilaisia kommunikointitapoja ja erilaisia haasteita arjen käyttäytymisessä.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Talon asukkaat ulkoilevat omassa aidatussa oleskelupihassa ja poistumiset kodin ulkopuolelle tapahtuu saattajien kanssa. Näin ollen naapureiden kanssa ei tapahdu valvomattomia kohtaamisia. Rakennuksessa asuvat henkilöt elävät tavanomaista arkea ja päivittäinen toiminta vastaa luonteeltaan muuta asumista ympäröivällä alueella.

4. Huomautus

Tontin omistajalla on mahdollisesti tulevaisuudessa halu muuttaa tontin käyttötarkoitus täysin asuntokäyttöön.

Poikkeamisen hakijan vastine

Huomautuksesta ei täysin selviä ketä tontin omistajaa tällä tarkoitetaan. Nyt suunnitellaan hoiva-asumista ja koteja kehitysvammaisille ihmiselle ja käyttötarkoitus ei poikkea oleellisesti alueen muusta asumisesta.

5. Huomautus

Toiminnasta aiheutuvat häiriö- ja kuormitusvaikutukset.

Toiminta ei täytä ympäristöhäiriöttömän toiminnan kriteerejä, joihin TY-6-merkintä perustuu.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Suunniteltu toiminta ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, eikä ole kaavan tarkoituksen vastainen, koska hoiva-asuminen toimii tyypillisesti hiljaisemmin kuin useimmat TY-alueelle sallitut toiminnot. Hoivatoiminta on ympärivuorokautista mutta vaikutuksiltaan asumiseen verrattavaa.

6. Huomautus

Alueen tieverkosto on kapea, eikä mitoitettu hoivatoiminnan edellyttämälle liikennemäärälle.

Pysäköintikapasiteetti on rajallinen, mikä johtaa todennäköisesti ajoneuvojen pysäköintiin tienvarsille. Tämä heikentää liikenneturvallisuutta ja aiheuttaa konkreettisen riskin alueen käyttäjille. Näitä vaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu poikkeamislupahakemuksessa.

Ehdotettu hoitorakennus aiheuttaisi liikenteen lisääntymistä alueella huomattavasti. Tontille on suunniteltu 12 autopaikkaa. Asukkaiden lukumääräksi on ilmoitettu 24 henkilöä ja henkilökunnan lukumääräksi 22 henkilöä, joista samanaikaisesti paikalla olisi noin puolet. On selvää, että suunniteltu hoitoyksikkö toisi mukanaan liikenteen lisäystä.

Poikkeamisen hakijan vastine:

On selvää, että liikenne tontille lisääntyy nykyisestä, mikä lähentelee rakennuksen vähäisen käytön takia nollaa.

Asemakaavan käyttötarkoituksen poikkeamisella voidaan pienentää riskiä alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa kohdistuvasta raskaasta täysperävaunuyhdistelmä liikenteestä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus ja varastoterminaalit toiminta toisi alueelle raskaita max. 34,5 metriä pitkiä täysperävaunuyhdistelmiä.

Poikkeamisen mukaisessa toiminnassa tavaraliikenne hoidetaan pakettiautoilla ja jakelukuorma-autoilla. Nämä ovat pienempiä ja hiljaisempia kuin täysperävaunuyhdistelmät. Voimassa olevan asemakaavan mukaisessa liike- ja toimistotila rakentamisessa tontille vaadittaisiin 22 autopaikkaa nyt suunnitellun 12 autopaikan sijaan. Tästä voidaan päätellä, että kaavan mukainen toiminta toisi alueelle suuremman paikoitus ja liikennemäärät. Alueen joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä ja lähin linja-auto pysäkki Myllypuronkadulla on 150m etäisyydellä hoivakodista. Suunnitellun kaltainen toiminta tukeutuu enemmän

joukkoliikenteen varaan, kuin voimassa olevan kaavan mukainen teollisuus ja varastotoiminta tukeutuisi.

7. Huomautus

Asiakirjoissa on maininta ”Hulevesien viivytys on esitetty erillisenä suunnitelmana”. Meille tällaista ei ole esitetty. Rakennus- ja poikkeuslupahakemusta käsiteltäessä tämä otettaneen viran puolesta huomioon. Aiemmassa kuulemiseen antamassamme vastineessa 28.8.2025 esitimme huolestua myös tästä (asukkaiden WC, suihkut ja keittiö). Vetoamme myös muilta osin tuohon aiemmin antamaamme vastineeseen, sikäli kuin sitä voidaan soveltaa uuteen suunnitelmaan.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Rakennettavalle tontille on pyydetty Tampereen Vedeltä liitoskohtalausunto koskien vesiliittymää, jätevesiliittymää sekä hulevesiliittymää. 11.7.2025 saadun liitoskohtalausannon perusteella on mahdollista liittyä kaikkien näiden vesiliittymien osalta Tampereen Veden verkostoihin. Kaavamääräyksissä on hulevesien tontilla tapahtuville viivytyksille määräykset. Nykyinen rakentaminen ei sisällä näitä viivytyksiä.

Rakennettava katto pinta-ala ei ole poikkeava kaavamääräyksistä. Suunnitelmien mukainen 2-kerrosrakentaminen vähentää sadevettä läpäisemättömien katepintojen määrän puoleen. Tontin pinta-alasta noin 30% jää luonnontilaiseksi.

Näin ollen poikkeamisen mukainen rakentaminen ei lisää tontin eikä alueen jätevesi tai tulvariskiä.

8. Huomautus

Suunniteltu hoitoyksikkö rakennuksineen, joka on nyt esitetty kaksikerroksisena, poikkeaa alueen enemmistön nykyisten rakennuksien luonteesta ja mittakaavasta merkittävästi.

Liitämme tähän vastineeseemme valokuvia kohteesta sekä graafisia suunnitelmakuvia siitä, miltä rakennus näyttäisi katukuvassa, miten se mahdollisesti varjostaisi muuta asutusta ja miten rakennus näkyisi korkeutensa puolesta jo oman hallirakennuksemmekin yli lesken asuinrakennukseen.

Kuvissa on pyritty havainnollistamaan ja tuomaan esille huomattava suunnitellun rakennuksen vaikutus naapuristoon ja asuinalueeseen (harjakorkeus 10,3 m). Rakennuksen varjostuksen vaikutus olisi huomattava.

Hoivakodin sijoitus tontilla on todella lähellä tontin rajaa joka luo ahdistavan tunnelman tontin käyttäjille. Rakennuksen korkeus luo asukkaalle jopa pelokasta kuvaa kun suunniteltava rakennus on noin 14m korkeammalla kuin Laurinahonkatu 3:n maantaso.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Suunnitelmien mukaisessa kaksikerros rakentamisessa idän suunnan rajalle julkisivun neliötä olisi 117m². Tämä on noin 50% vähemmän, kuin alkuperäisessä yksi kerros suunnitteluratkaisussa. Voidaan myös todeta, että esitetty julkisivun pinta-ala on huomattavan pieni, verraten mitä voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus ja varasto rakentaminen sellisi sekä vaatisi. Näin ollen tontille voitaisiin rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisena rakentamisena huomattavasti naapureita enemmän varjostavia ratkaisuja, kuin nyt esitetyt suunnitelmat aiheuttavat.

Suunnitelmien jatkokehityksessä voidaan suunniteltua rakennusta siirtää länteen päin, sekä rakennuksen vesikattoa voidaan suunnitella matalamman malliseksi.

On huomion arvoista, että rajanaapurin kiinteistö 837-225-2085-6 on rakennettu korkoasemaltaan huomattavan alas, verraten Laurinahonkadun korkeuteen tai kiinteistön 837-225-2085-5 tonttiin.

9. Huomautus

Huomioiden esitetty asukkaiden ympärivuorokautinen hoitotarve ja henkilökunnan lukumäärä, yksikössä ei todennäköisesti tapahtuisi normaalia asumiseen liittyvää yöaikaista ”hiljentymistä” vaan kohteessa olisi liikehdintää ympäri vuorokauden.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Paikalla oleva henkilökunnan määrä yöaikaan on 1-2 hoitajaa ja talon asukkaat rauhoittuvat ilta aikaan normaaliin tapaan yölevolle. Klo 22 ja klo 7 välisenä aikana ei ole normaaliin asumiseen poikkeavaa liikennettä.

10. Huomautus

Lisäksi naapurina koemme, että oma kiinteistömme kokisi huomattavan arvonalentumisen ja vaikuttaisi oleellisesti heikentävästi mahdollisiin suunnitelmiimme tulevaisuudessa, mikäli poikkeamis- ja rakentamislupa hyväksyttäisiin hakemuksessa esitetyn kaltaisena.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Kiinteistön arvoon liittyvät arviot ovat subjektiivisia, eikä hoiva-asuminen asumismuotona ole yleisesti katsottu aiheuttavan alueen arvon alentumista. Päinvastoin hyvin hoidettu ja laadukkaasti rakennettu kohde tukee ympäristön yleistä viihtyisyyttä ja arvon nousua.

11. Huomautus

Meille esitetyssä piirustuksessa raja-aidaksi on esitetty 140 cm korkea aita. Asiakirjan liitteenä on valokuvia kohteesta, jossa on pyritty havainnolistamaan kiinteistöjen korkoero käytännössä. Kiinteistöjen välillä on heikot betoniharkot.

Rakennuttaja esittämä 140 cm aita ei riitä läheskään peittämään/erottamaan näkymään naapurin kiinteistölle, hallimme ikkunoiden kautta näkee vielä asuinrakennukseenkin asti. Aita tulisi olla kiinteä, vakaasti rakennettu (ei rakennuttajan esittämä verkkoaita, joka ei muodosta minkäänlaista näköestettä) ja huomattavasti korkeampi.

Rajalle alueen metsän puolelle on suunnitelmissa yksikön ulkoilualue, joka vaatii ehdottomasti väliaidan tukevuutta ja todellista näkösuojaa.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Itäpuolen rajalle toteutettava aita voidaan toteuttaa ”umpiaitana”, jolloin se toimii näköesteenä. Aita perustetaan tukevasti betoni perustuksien varaan. Rajalla olevat heikot betoniharkot ovat naapurin asentamat. Naapurille on ehdotettu yhteistyötä rajan korkeuseron tukevoittamisesta, mutta naapuri on tästä kieltäytynyt.

Asukkaiden ulkoilualueet tullaan rajaamaan erillisellä metalliverkkoaidalla. Tämä suunnittelu tarkentuu pihasuunnitteluvaiheessa.

12. Huomautus

Piirustuksissa on julkisivussa Itään päin esitetty kaksi päätyikkunaa sumennetulla lasilla.

Rakennuksen ulkomuodosta johtuen myös etusivun keittiön oven ikkuna ja porrashuoneen ikkuna näkyvät meille naapuriin. Onko niiden suhteen mitään suunnitelmaa? Vaikutus

yksityisyyteen (lesken vakituudessa asunnossakin) Laurinahonkadun vastaisen rivitaloyhtiön näkymään rakennus toisi myöskin huomattavan muutoksen kun ikkunat, sisäänkäynti ja rakennuksen julkisivu osoittavat suoraan heidän takapihoilleen.

Poikkeamisen hakijan vastine:

Uudessa 2-kerros ratkaisussa on pystytty ottamaan paremmin huomioon naapurit ja rajaamaan näkymiä naapurien sisälle. Laurinahonkatu 3 naapurin suuntaan ei ole yhtään asukashuoneen ikkunaa. Asukastilojen käytävistä olevat ikkunat 2kpl pinnoitetaan sumeaksi. Porras huoneen ja keittiön oven ikkunat olisivat lähtökohtaisesti kirkkaat. Rakennukseen tapahtuva kulku on pystytty siirtämään pois rajan läheisyydestä. Nyt Laurinahonkatu 3 rajan läheisyydessä oleva yksi kulku toimii ainoastaan hätäpoistumistienä. Laurinahonkadun vastaiseen rivitalo yhtiön lähimpään rakennukseen tulee etäisyyttä noin 40m ja tämä täyttää kaikki suositukset ja määräykset vastapäisten asuintalojen ikkunoiden etäisyyksistä.

13. Huomautus

Voimassa oleva asemakaava osoittaa alueen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-6). Esitetty hoivatoiminta ei ole kaavan käyttötarkoituksen mukaista eikä rinnastettavissa kaavassa sallittuun toimintaan. Poikkeamislupaa voidaan myöntää vain poikkeuksellisesti ja erityisin perustein. Tässä hankkeessa ei ole esitetty sellaisia maankäytöllisiä, yhdyskuntarakenteellisia tai kaavallisia perusteita, jotka oikeuttaisivat asemakaavan tarkoituksen ohittamisen. Kyseessä ei ole vähäinen poikkeama, vaan alueen käyttötarkoitusta olennaisesti muuttava ratkaisu.

- hanke on asemakaavan vastainen
- poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty
- hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja ympäristölle

Poikkeamisen hakijan vastine:

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä (mm. KHO 2021:113) on katsottu, että hoivakotien sijoittaminen asemakaava-alueelle poikkeamisen menettelyllä on mahdollista, kun toiminnan vaikutukset ovat alueelle soveltuvia.

Hoivakotitoiminta ei luonteeltaan aiheuta ympäristöhäiriöitä, vaan on vaikutuksiltaan verrattavissa asumiseen, joka kaavassa on jo osittain sallittu. Näin ollen suunniteltu käyttö ei ole ristiriidassa TY-6-alueen keskeisen kaavallisen tavoitteen kanssa, joka on ympäristöhäiriöttömyys.

Rakentamislain 57 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Hoivakoti on vakiintuneesti katsottu tällaiseksi ympäristöhäiriöttömäksi ja asuinluonteiseksi toiminnaksi.

Naapurin esittämä tulkinta poikkeamisluvan poikkeuksellisuudesta ei perustu maankäyttö- ja rakennuslain sanamuotoon eikä vakiintuneeseen soveltamiskäytäntöön. MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen on mahdollista, mikäli sille on esittää erityinen syy ja poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle. Laki ei edellytä poikkeamisen olevan harvinainen tai muuten poikkeuksellinen.

Poikkeusluvan hakemisen perustelut on kirjattu laajasti varsinaiselle poikkeuslupahakemukselle.

1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle
2. Ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä
3. Ei haittaa luonnonsuojelua eikä rakennetun ympäristön suojelua
4. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen
5. Poikkeamiseen on erityinen syy

Kiinteistö Oy HHR 9 puolesta,
Hoivarakentajat Oy



Arto Hievanen

22.1.2026