

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 229

Poikkeamishakemus Niemenranta, Matilda Niemen kuja 3 , asumispalveluyksikön rakentaminen

TRE:2900/10.03.01/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-264-7912-3 lupa saada poiketa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, rakennusalueista, rakennusalaista, rakennusoikeudesta, pysäköintialueen sijainnista, palas-määräyksestä sekä autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrästä sekä rakentamistapaohjeen pyöräpaikoista, aitakiellosta sekä lumitilasta asumispalveluyksikön rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Niemenrannan kaupunginosassa, osoitteessa Matilda Niemen kuja 3, sillä ehdolla,

että hakija on maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden suhteen yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon ja toimii heiltä saadun ohjeistuksen mukaan,

että säilytettävät puut ja niiden juuristoalueet suojataan rakentamistöiden ajaksi,

että mikäli säilytettävien puiden juurien kohdalta joudutaan kaivamaan, isommat juuret sahataan hallitusti poikki kauhalla repimisen sijaan. Samoin mahdolliset rakentamistöiden edessä olevat oksat sahataan siististi ja mielellään ko. puulajeille otolliseen vuodenaikaan puiden hyvän kasvukunnon takaamiseksi, ja

että alueella esiintyviä haitallisia vieraslajeja ei levitetä ja ne torjutaan asianmukaisesti.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava luvan voimassaoloaikana. Osa suunnitelmista on salassa pidettäviä Julkl 24 § 20 kohdan perusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelut

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

Asemakaavan mukaiselle asuinrakennusten tontille rakennetaan autismikirjon ympärivuorokautista palvelua tarjoava asumispalveluyksikkö.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Kiinteistön 837-264-7912-3 tontille on tarkoitus rakentaa kaksikerroksinen hirsirakenteinen autismikirjon ympärivuorokautista palvelua tarjoava asumispalveluyksikkö. Asumispalveluyksikössä tulisi olemaan koti 19:lle tukea tarvitsevalle autismikirjon henkilölle ja sen rakennettava rakennusoikeudellinen kerrosala on 989 m². Pihan yhteyteen tehdään jätteenkeräykselle 20 m² katos. Asumispalveluyksikössä työskentelevän henkilökunnan määrä on yhteensä noin 22 ja heistä yhtä aikaa paikalla voi olla noin puolet. Tontille toteutettavan autopaikoituksen määrä on yhteensä 9 autopaikkaa. Talon asukkailla ei ole omia autoja käytössään.

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Käyttötarkoitus

Poikkeaminen: A-korttelialueelle (asuinrakennukset, rakentamistapaohjeessa rivitalot) rakennetaan sosiaalipalvelurakennus, jossa toteutetaan ympärivuorokautista tehostettua palveluasumista.

Perustelu: Kyse on pysyvästä asumisesta; toiminta poikkeaa tavanomaisesta asumisesta vain siinä, että asukkaiden avuntarve edellyttää henkilökunnan läsnäoloa ympäri vuorokauden sekä yhteisiä hoiva-, ruokailu- ja henkilökuntatiloja. Hoiva-asumisen asukkaat tekevät normaalin huoneistolainsäädännön mukaisen vuokrasopimuksen.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

- Kaavan asumistavoite toteutuu, mutta laajenee koskemaan myös niitä, jotka eivät avuntarpeensa vuoksi voi asua tavanomaisessa rivitalossa. Kaavan mukainen rivitalo – huoneistokohtaiset sisäänkäynnit, tasoerot, ei yhteistiloja – ei mahdollista esteetöntä ja valvottua ympärivuorokautista hoivaa, joten se sulkisi tämän asukasryhmän pois alueelta.
- Tontti rajautuu laajaan virkistysalueeseen ja sijaitsee palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyydessä – hoiva-asumisen sijoittaminen tähän täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.
- Liikennetuotos on tavanomaista asumista pienempi, koska asukkailla ei ole omia autoja. Kerrosluku, korkeus ja arkkitehtuuri noudattavat rakentamistapaohjetta, joten korttelin luonne ei muutu.

2. Rakennusalueet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeaminen: Kaavan kahden erillisen rakennusalan (kummallakin II krs / 400 k-m²) sijaan tontille rakennetaan yksi yhtenäinen kaksikerroksinen rakennus koillisen rakennusalan kohdalle. Lounainen rakennusala jätetään rakentamatta; sille sijoittuvat pysäköinti, huoltopiha ja piharakennus.

Perustelu: Kaikki neljä ryhmäkotia, yhteistilat ja henkilökunnan tilat on saatava saman katon alle ja saavutettaviksi sisäkautta. Yöaikaan rajallinen hoitajamäärä valvoo kaikkia asukkaita ja vastaa hälytyksiin; kahteen erilliseen rakennukseen jaettuna valvontayhteys katkeaisi ja henkilökunnan olisi siirryttävä ulkokautta. Myös ateriat-, pyykki- ja hoitotarvikehuolto sekä asukkaiden siirtyminen yhteistiloihin on tapahduttava sisätiloissa.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

- Yhtenäinen massa vapauttaa tontin eteläosan yhtenäiseksi, autottomaksi oleskelupihaksi; kaksi erillistä rakennusta pirstoisi pihan. Rakentamistapaohjeen tavoite "mahdollisimman suuri piha" toteutuu paremmin.
- Niemenkylänkujan suuntainen yhtenäinen massa rajaa katutilaa selkeästi ja rajaa suojellun Insinöörin talon (7912/4) pihapiiriä hallitummin kuin kaksi irrallista massaa.
- Mahdollistaa yhden esteettömän ja valvotun pääsisäänkäynnin sekä yhtenäisen pelastustiejärjestelyn. Matilda Niemen kujan varsi jää rakentamattomana avarammaksi kuin kaavan mukaisessa ratkaisussa.
- Liito-oravan kulkureitti saadaan säästettyä kaupungin asiantuntijan ohjeen ja hyväksynnän mukaisesti tällä ratkaisulla. Jos molemmat rakennusalueet olisi hyödynnetty, yhteyttä ei olisi saatu tällä tontilla säilytettyä.

3. Rakennusalueen raja

Poikkeaminen: Rakennus ylittää koillisen rakennusalan rajan tontin sisäpuolelle päin. Ylitys enintään 6,5 m, ylittävä ala 76 m²

Perustelu: Kaavan rakennusalat on mitoitettu 400 m² rivitalolle. Ryhmäkotirakenne edellyttää pidempää ja syvempää runkoa: asukashuoneet rungon reunoille ja yhteistilat sekä hoitajien tila niiden väliin, jolloin asukkaan matka omasta huoneesta yhteistiloihin ja hoitajien näköyhteys asukkaisiin pysyvät lyhyinä. Esteettömyys kasvattaa runkosyvyyttä edelleen: käytävien on mahdollistettava esteetön kulku.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

- Rakennusmassa saadaan sijoitettua rakennusta hiukan venyttämällä yhteen osaan, jolloin kohteen toiminta on helpompi järjestää, kun ollaan yhdessä rakennuksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Ylitys kohdistuu tontin sisäosaan, ei naapurin rajaa kohti; etäisyydet naapurirakennuksiin ja katualueeseen säilyvät kaavan mukaisina eikä ylitys näy katukuvassa.

4. Rakennusoikeuden määrä

Poikkeaminen: Kerrosala 1 003 k-m², kun kaavan mukainen rakennusoikeus on 800 k-m². Ylitys 203 k-m² eli noin 25 %. Kerrosluku (II) ja rakennuksen korkeus ovat kaavan mukaiset.

Perustelu: Ylitys ei perustu asukasmäärän lisäämiseen – 18 asukaspaikkaa on vähemmän kuin mitä 800 k-m²:n rivitalorakentaminen tuottaisi samalle tontille. Kerrosala syntyy kokonaan hoivakäytön tiloista: esteettömät tilat, asukashuoneiden pesutilat, ryhmäkotien yhteiset oleskelu- ja ruokailutilat, keittiö- ja jakelutilat, hoitotarvike-, apuväline- ja pyykkihuolto, henkilökunnan tilat sekä kaksi porrashuonetta ja hissi. Mitoitus on noin 56 k-m²/asukaspaikka.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

- Kaavan 800 k-m² johtaisi samalla asukasmäärällä asukashuoneiden supistamiseen alle hoivakäytön vaatiman mitoituksen tai yhteistilojen karsimiseen – asumisen laatu jäisi tavoitetasoa heikommaksi.
- Ylitys ei näy kaupunkikuvassa korkeutena eikä kerroslukuna. Tonttitehokkuus on ylityksen jälkeenkin $e \approx 0,52$, selvästi alhaisempi kuin viereisissä kerrostalokortteleissa (7911, 7917); kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä rakentamisesta.
- Koska pysäköintitarve on tavanomaista asumista pienempi (kohdat 5–6), kasvanut kerrosala ei kasvata pihan kovien pintojen määrää – piha-alueen määrä ja laatu säilyvät.

5. Pysäköintialue

Poikkeaminen: Kaavan ohjeellisten, korttelin sisäosaan osoitettujen pysäköimispaikkojen (p) sijaan pysäköinti on koottu yhdeksi alueeksi tontin lounaisosaan Matilda Niemen kujan varteen: 10 autopaikkaa (2 LE-paikkaa, 1 sähköauton latauspaikka), saatto- ja nostopaikka sekä huoltoajon kääntöpaikka.

Perustelu: Hoivayksikön liikenne on luonteeltaan toisenlaista kuin asuinkorttelin pysäköinti. Merkittävä osa on saattoliikennettä – asukkaiden kuljetukset, invataksit, omaisten saattaminen, ensihoito- ja sairaankuljetusyksiköt – jonka on päästävä pääsisäänkäynnin välittömään läheisyyteen esteettömästi ja katetusti. Päivittäinen huoltoliikenne (ateriat, pyykki, jäte, hoitotarvikkeet) on ohjattava suoraan kadulta huoltosisäänkäynnille.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Kaavan mukainen hajautettu pysäköinti pihan reunoilla toisi autoliikenteen aivan asukkaiden ulko-oleskelualueen viereen. Valittu ratkaisu erottaa ajoneuvoliikenteen ja pihan kokonaan – turvallisuudeltaan selvästi parempi tälle asukasryhmälle.
- Tontin koko etelä- ja kaakkoisosa vapautuu yhtenäiseksi, aidatuksi oleskelupihaksi, joka avautuu viereiselle virkistysalueelle. Piha-alueen käytettävyys on parempi kuin hajautetussa ratkaisussa.
- Pysäköinti sijoittuu tontin katuun rajautuvalle reunalle, ei naapureiden oleskelupihojen viereen; ajo tapahtuu rakentamistapaohjeen osoittamasta paikasta. Alue jäsennellään istutuksin ja rajataan aidalla ohjeen periaatteiden mukaisesti. Pelastustie, nostopaikka ja lumitila mahtuvat ilman että ne vievät tilaa pihalta.

6. Puuttuva palveluasumisen merkintä (PALAS)

Poikkeaminen: Asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poiketaan siten, että tontille toteutetaan palveluasumisen yksikkö, vaikka kaava ei mahdollista palveluasumista (PALAS).

Perustelu: Tampereella on tarve uusille asumispalveluyksiköille, ja käyttötarkoitukseen soveltuvia tontteja on niukasti saatavilla. Pirkanmaan hyvinvointialue on puoltanut yksikön rakentamista kyseiselle tontille. Tontti soveltuu sijaintinsa ja ominaisuuksiensa puolesta hyvin palveluasumiseen. Palveluasuminen on luonteeltaan asumiseen rinnastuvaa toimintaa, eikä toiminnasta aiheudu ympäristöön merkittävää melua, päästöjä tai muuta häiriötä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa alueen kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai naapurikiinteistöjen tarkoituksenmukaiselle käytölle.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

- Ratkaisu vastaa todettuun palvelutarpeeseen ja mahdollistaa tarkoitukseen soveltuvan tontin tehokkaan hyödyntämisen. Palveluasuminen soveltuu alueelle eikä poikkeaminen aiheuta merkittävää haittaa ympäröivälle maankäytölle tai kaavan tavoitteiden toteutumiselle.
- Poikkeaman mukaiselle rakentamiselle on Tampereen alueella tarve ja tähän käyttötarkoitukseen sopivia tontteja on hyvin niukasti saatavissa.
- Pirkanmaan hyvinvointialue on puoltanut 3.2.2026 kannanotossaan kehitysvammaisten asumispalveluyksikön rakentamista Matilda Niemen Kuja 3 tontille.

7. Polkupyöräpaikkamitoitus

Poikkeaminen: Merkintä 1pp/as40 m2 johtaisi koko kerrosalan mukaan laskettuna 26 polkupyöräpaikkaan (väh. 13 katettuja). Tontille toteutetaan 15 polkupyöräpaikkaa, jotka kaikki ovat katoksessa sisäänkäyntien läheisyydessä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelu: Kaavamerkintä on sidottu asuintilan kerrosalaan. Hoivayksikössä vain osa kerrosalasta on asukkaiden asuintilaa; huomattava osa on yhteis-, hoito-, huolto-, henkilökunta- ja teknisiä tiloja, joten koko kerrosalan käyttäminen mitoitussperusteena johtaisi merkintää soveltaen virheelliseen tulokseen. Yksikön 18 asukasta ovat ympärivuorokautisen hoivan piirissä eivätkä käytä polkupyörää; todellinen tarve muodostuu henkilökunnasta ja vierailijoista, ja 15 paikkaa kattaa sen myös vuoronvaihtojen aikana.

Miksi parempi kuin kaavan mukainen ratkaisu:

- Kaikki 15 paikkaa toteutetaan katettuina, kun kaava edellyttäisi katettuna vain puolta. Laatutaso on kaavan vaatimusta korkeampi, vaikka paikkamäärä on pienempi.
- Paikat sijoitetaan sisäänkäyntien viereen rakentamistapaohjeen periaatteen mukaisesti, jolloin ne ovat aidosti käytössä. 26 paikan katos veisi tilaa esteettömiltä kulkuyhteyksiltä ja piha-alueelta, jäisi suurelta osin käyttämättä ja sopisi huonommin suojellun Insinöörin talon naapuruuteen.

Poikkeamiset rakentamistapaohjeesta asemakaavalle nro 8434

1. Poikkeaminen rakentamistapaohje esitetystä polkupyöräpaikka mitoituksesta ja polkupyöräkatoksen sijainnista.

Perustelu: Pyöräpaikat esitetään sijoitettavaksi lähelle rakennusta ja puolet paikoista varustetaan katoksella. Paikkoja toteutetaan 15 paikkaa, joka on riittävä yhtäaikaisen henkilökunnan sekä asukkaiden käyttöön.

2. Poikkeaminen rakentamistapaohjeessa mainitusta aitakiellosta.

Perustelu: Asukasryhmä tarvitsee oleskelupihalle rajatun alueen, joka rajataan läpinäkyvällä metalliverkkoaidalla. Aita on asukasryhmän turvallisuuden kannalta erittäin tärkeä.

3. Haetaan lupa saada poiketa rakentamistapaohjeen lumitilasta.

Perustelu: Rakennuksen huoltoliikenne kulkee tältä alueelta ja lumitila sijoitetaan muualle oman kiinteistön alueelle tarkemman pihasuunnittelun yhteydessä."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Kiinteistö 837-264-7912-3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle ei ole merkitty palveluasumisen mahdollistavaa palas-määräystä. Siitä poiketen kiinteistölle rakennetaan autismikirjon ympärivuorokautista palvelua tarjoava asumispalveluyksikkö.

Tontille on osoitettu kaksi erillistä asuinrakennusten rakennusala sekä pysäköinnille varattu alue. Asuinrakennus sijoittuu osittain

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennusaloista poiketen, samoin talousrakennus ja pysäköintialue. Tontilla käytettävä rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää rakennusoikeuden 189 k-m² (23,6 %).

Asemakaavan mukaan tontille tulisi toteuttaa 10 autopaikkaa ja 26 polkupyöräpaikkaa. Siitä poiketen tontille rakennetaan yhdeksän autopaikkaa ja 15 polkupyöräpaikkaa. Rakentamistapaohjeesta poiketen polkupyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäyntien yhteyteen, asukkaiden oleskelupiha aidataan ja lumitila sijoitetaan tontin lounaisosaan.

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.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Niemenrannan uudella asuinalueella. Tontti rajautuu koillisessa Niemenkylänkujaan, kaakossa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen, lounaassa Matilda Niemen kujaan sekä luoteessa asuinrakennusten korttelialueeseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, eikä kaava sisällä palveluasumisen mahdollistavaa palas-määräystä. Hankkeessa on kyse 19 autismikirjon henkilölle tarkoitetusta asumisyksiköstä, jossa tarjotaan ympärivuorokautista tukea. Henkilökuntaa on yhteensä 22, joista samanaikaisesti paikalla on noin puolet. Toiminnan luonteesta huolimatta kyse on ensisijaisesti asumisesta, eikä palveluasumisen mahdollistaminen muuta alueen yleistä asumisluonnetta tai maankäyttöä luonnetta.

Uudisrakennus sijoittuu tontin keski- ja koillisosaan. Matilda Niemen kujan varteen sijoittuvat pysäköintialue sekä luonnontilaisena säilytettävä tontin osa. Rakennus ulottuu lounaiskulmastaan vähäisesti rakennusalan ulkopuolelle sijoittuen osittain pysäköinnille varatulle alueelle. Lisäksi tontille rakennettava piharakennus sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle. Pysäköintialue ulottuu vähäisessä määrin asemakaavassa pysäköintiin osoitetun alueen ulkopuolelle. Rakennusalojen ja aluevarausten ylitykset ovat vähäisiä eivätkä vaikeuta naapuritonttien tai yleisten alueiden käyttöä.

Asemakaavassa tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joille kummallekin on osoitettu 400 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusalat sijoittuvat tontin koillis- ja lounaisosiin. Suunnitelman mukaan tontille toteutetaan yksi 989 k-m²:n suuruinen rakennusmassa sekä 20 m²:n

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

suuruinen jätekatos. Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 189 k-m², mikä vastaa 23,6 prosenttia rakennusoikeudesta. Kahteen kerrokseen sijoittuva rakennusoikeuden ylitys ei merkittävästi kasvata rakennusmassaa, vaan pidentää rakennusta noin seitsemällä metrillä. Rakennusoikeuden keskittäminen yhteen rakennusmassaan mahdollistaa tilojen tarkoituksenmukaisen käytön, tontin eteläosan säilyttämisen luonnontilaisena alueena sekä riittävän kokoisen aidatun oleskelupihan toteuttamisen.

Asemakaavan autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulee toteuttaa kymmenen autopaikkaa. Suunnitelmassa tontille rakennetaan yhdeksän autopaikkaa henkilökunnan ja vierailijoiden käyttöön. Asukkailla ei ole henkilöautojen käyttöön perustuvaa pysäköintitarvetta. Omaisten vierailut, huoltokäynnit sekä henkilökunnan työvuorot jakautuvat eri ajankohtiin, minkä lisäksi alueella on hyvät joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Näin ollen poikkeaminen autopaikkamääräyksestä yhdellä autopaikalla ei merkittävästi vaikeuta kiinteistön käyttöä eikä lisää olennaisesti ympäröivien alueiden pysäköintipainetta.

Asemakaavan mukaan tontille tulee toteuttaa 26 polkupyöräpaikkaa. Suunnitelmassa tontille toteutetaan 15 polkupyöräpaikkaa, mitä voidaan pitää uudisrakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävänä. Kyse ei ole tavanomaisesta asuinrakennuksesta, vaan erityisryhmien asumisyksiköstä, jonka pyöräpysäköintitarve poikkeaa tavanomaisesta asuntorakentamisesta. Rakentamistapaohjeen mukaan pyöräkatokset tulee sijoittaa rajaamaan yhteispihoja. Suunnitelman mukaisessa ratkaisussa pyöräpaikat sijoittuvat sisäänkäyntien yhteyteen, mikä mahdollistaa niiden sujuvamman käytön. Puolet pyöräpaikoista katetaan.

Rakentamistapaohjeen mukaan korttelin pihoja ei saa aidata. Asukasryhmä tarvitsee oleskelupihalle rajatun alueen, joka rajataan läpinäkyvällä metalliverkkoaidalla. Aita on asukasryhmän turvallisuuden kannalta erittäin tärkeä. Muilta osin korttelin piha-alueet ovat aitaamattomia.

Rakentamistapaohjeessa lumitila on sijoitettu tontin koillisosaan, Niemenkylänkujan varteen. Suunnitelman mukaan lumitila sijoittuu tontin lounaisosaan, pysäköintialueen viereen, mikä on tontin toiminnallisuuden kannalta parempi ratkaisu.

Poikkeaminen asemakaavasta ja sen rakentamistapaohjeesta ei vaikeuta naapuritonttien käyttöä tai rakentamista eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikalla sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde. Hakijan tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus yhteistyössä Lupa- ja valvontaviraston kanssa sekä noudattaa viranomaisen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alueella mahdollisesti esiintyvien haitallisten vieraslajien leviäminen on estettävä, ja lajien torjunnasta tulee huolehtia asianmukaisesti rakentamisen yhteydessä.

Korttelialueen eteläpuolella sijaitsevassa puistossa kulkee liito-oravan mahdollinen kulkureitti. Liito-oravaselvityksen mukaan tontilla sijaitsevasta puusta on havaittu risupesä, joka voi soveltua liito-oravan päivälepopaikaksi, tilapäiseksi yöpymispaikaksi tai pesäpaikaksi. Selvityksessä ei kuitenkaan havaittu liito-oravan jätöksiä tontilla. Selvityksen jälkeen suunnitelmaa on muutettu siten, että tontin eteläosa säilytetään luonnontilaisena ja alueen puustoa säilytetään. Päivitetyn suunnitelman perusteella poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Naapuritontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu vanha asuinrakennus, mutta uudisrakentamisella ei ole vaikutusta rakennuksen suojeluarvoihin. Poikkeaminen ei siten vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden toteutumista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään yleensä ympäristöönsä nähden olennaisesti poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon sijoittamista pientaloalueelle tai suuren vähittäiskaupan yksikön toteuttamista sille soveltumattomalle alueelle. Tässä tapauksessa kyse on käyttötarkoitukseltaan asumiseen liittyvästä hankkeesta, joka vastaa pääosin asemakaavan mukaista asuntorakentamista myös rakennusmassan osalta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen käyttötarkoituksesta, rakennusalueista, rakennusalaista, rakennusoikeudesta, pysäköintialueesta, palas-määräyksestä sekä autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrästä sekä rakentamistapaohjeen pyöräpaikoista, aitakiellosta sekä lumitilasta 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.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat RakL 57 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaisesti yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Rakennuspaikka rajautuu koillisessa Niemenkylänkujaan, kaakossa asuin- ja liikerakennusten tonttiin, lounaassa Matilda Niemen kujaan ja luoteessa asuinrakennusten tonttiin. Kohteen koillissuunnalla on aikaisempi lupahakemus, jolle on annettu myönteinen päätös vuonna 2017. Asemakaavassa rakennuspaikan pääkäyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 800 k-m².

Lausunto

Liito-oravaraportti

Suunnitelmat: Kaksikerroksinen hirsirakennus sijoittuu tontin koillisosaan. Lounaaseen Matilda Niemen kujan varteen sijoittuu pysäköintialue sekä luonnonmukaiseksi jäävä alue. Osa suunnitelmista on salassa pidettäviä JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Pirkanmaan pelastuslaitoksella sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Ympäristönsuojelu:

"Ympäristönsuojelu kiittää luonnontilaisen alueen säästämisestä ja vehreiden pihasuunnitelmien laadinnasta. Säilyvän ja istutettavan puuston avulla liito-oravan mahdollinen kulku tontilla saadaan turvattua riittävällä tasolla. Samalla asukkaiden ulko-oleskelualueiden viihtyisyys lisääntyy ja tontilla syntyvien hulevesien määrä vähenee.

Säilytettävät puut ja niiden juuristoalueet tulee suojata rakentamistöiden ajaksi. Mikäli säilytettävien puiden juurien kohdalta joudutaan kaivamaan, tulee isommat juuret sahata hallitusti poikki kauhalla repimisen sijaan. Samoin mahdolliset rakentamistöiden edessä olevat oksat tulee sahata siististi ja mielellään ko. puulajeille otolliseen vuodenaikaan puiden hyvän kasvukunnon takaamiseksi."

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto

Liitteet

- 1 Liite YLA 1.9.2026 Suunnitelmat
- 2 Liite YLA 1.9.2026 Kartat
- 3 Liite YLA 1.9.2026 Lausunto ympäristönsuojelu
- 4 Liite YLA 1.9.2026 Liito-oravaraportti

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 4.9.2026

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
04.09.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§229

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Rakentamislupa ja sijoittamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla.

Toteuttamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Maisematyölupa

Valitusoikeus on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;
- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Purkamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla.

Kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä, valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös Lupa- ja valvontavirastolla ja museoviranomaisella.

Poikkeamislupa sekä rakentamislupa suunnittelutarvealueelle

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) Lupa- ja valvontavirastolla;
- 7) muulla kuin 4–6 kohdassa tarkoitettulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Maanpuolustukselle tärkeän tuotantolaitoksen sijoittamislupa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) Lupa- ja valvontavirastolla;
- 7) muulla kuin 4–6 kohdassa tarkoitetulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos sijoittamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös yllä mainitut, joiden valitusoikeudesta on erikseen säädetty.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuumioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuumioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu). Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot; myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

prosessiosoite). Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Lisäksi valitusviranomaiselle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen 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.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa valitusviranomaiselle. Sähköisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 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.