

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 49

### Poikkeamishakemus II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 20, asuinkerrostalon korottaminen

TRE:8246/10.03.01/2022

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 837-102-17-4 lupa saada poiketa asemakaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta asuinkerrostalon korottamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti II (Tammerkoski) kaupunginosassa, osoitteessa Näsilinnankatu 20, sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että julkisivujen suunnittelussa on huomioitu kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa esitetyt asiat.

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 viisi uutta asuinhuoneistoa.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

*"Puretaan olemassa oleva ullakko ja 6. asuinkerroksen yläpuolelle rakennetaan uusi kerros, kerrosalan lisäys 304 k-m<sup>2</sup> (rakennusoikeudellinen).*

- Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala yhteensä 3057 k-m<sup>2</sup>.
- uusien asuntojen lukumäärä 5 kpl.
- Rakennuksen kerrosluku korotuksen jälkeen 7
- paloluokka P1

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Asunto-osakeyhtiö Näsilinnankatu 20 on selvittänyt mahdollisuutta korottaa rakennusta yhdellä kerroksella. Toteutettujen kantavuusselvitysten mukaan yhden kerroksen korotus todettiin teknisesti toteuttamiskelpoiseksi ratkaisuksi. Kaavamuutos olisi tässä tapauksessa liian raskas ja hidas prosessi laajennuksen aikataulun ja toteuttamisen 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 5 kpl asuntoja. Haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta tontin sallitusta kerrosalasta. Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala ylittyy 287 k-m<sup>2</sup>.*

*Korotus on suunniteltu kaupunkikuvalliselta ilmeeltään maltilliseksi ja alistaiseksi. Hanketta on käsitelty 02.06.2022 poikkeamislupatyöryhmässä. Poikkeamislupatyöryhmän lausunnon mukaisesti suunnitelmia on jatkokehitetty Pirkanmaan Maakuntamuseon ja kaupunkikuva-arkkitehdin ohjauksessa. Hanketta käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 20.9.2022. Kaupunkikuvatoimikunnan mukaan hanke sopeutuu maltillisena ympäristöönsä. Lausunnon mukaiset kehittämiskohdat on käyty läpi Pirkanmaan Maakuntamuseon sekä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.*

*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

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

#### POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2 770 k-m<sup>2</sup>. Siitä poiketen korotuksen jälkeen tontilla käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala on 3 057 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellinen rakennusoikeus ylittyy 287 k-m<sup>2</sup> (10,0 %).

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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 ja lännessä asuinkerrostalontteihin, idässä Näsilinnankatuun ja etelässä Puutarhakatuun. Tontilla sijaitsee vuonna 1962 valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasossa on liiketiloja.

Uusi asuinkerros on rakennusoikeudelliselta kerrosalaltaan 304 m<sup>2</sup> suuruinen ja yhden kerroksen korkuinen. Kattomuoto on loiva aumakatto ja julkisivut ovat harmaata patinoitua julkisivulevyä. Korotus on Näsilinnankadun suunnasta hieman sisäänvedetty. Eteläpäädyn terassit on katettu ja julkisivulevy on tasajakoinen kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti. 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-m<sup>2</sup> täydennys- ja ullakkorakentamishankkeissa ei muodostu pysäköintipaikkavelvoitetta keskustan, ala- ja aluekeskusten kävelyvyöhykkeellä. Tontti sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä ja laajennuksen suuruus on 304 k-m<sup>2</sup>, joten autopaikkavelvoitetta ei tule.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Ottaen huomioon hakijan 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 pohjoisessa ja lännessä asuinkerrostalotontteihin, idässä Näsilinnankatuun ja etelässä Puutarhakatuun. 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 2 770 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on osoitettu rakennusalalla ja kerrosluvulla, joka on kuusi. Rakennusalat sijoittuvat tontin reunoille, Näsilinnankadun ja Puutarhakadun varteen.

Lausunnot

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

Suunnitelmat: Korotus on yhden kerroksen korkuinen. Uuteen kerrokseen tulee yhteensä viisi asuntoa. Korotuosan julkisivut ovat harmaata peltiä. Kattomuoto on loiva aumakatto.

### **Lausunnot**

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta, Tampereen kaupunkikuvatoimikunnalta, pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Pelastuslaitoksella ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Hanketta on käsitelty poikkeamislupatyöryhmässä ja erillisissä työneuvotteluissa, joiden pohjalta korotusta on muokattu kaupunkikuvalliselta ilmeeltään maltillisemmaksi, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittavamaksi ja sille alisteiseksi. Oleellista on, että korotusosa ei Puutarhakadun puolelta ylitä julkisivulinjaa ja että katokset toteutetaan ilmeeltään mahdollisimman keveinä. Pirkanmaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

maakuntamuseo katsoo, että suunniteltu korotus on pääosin näiden periaatteiden mukainen ja siten kulttuuriympäristön arvojen näkökulmasta mahdollinen. Muutos ei vaikuttaisi merkittävästi heikentävän rakennuksen tai Puutarhakadun kaupunkikuvallisia arvoja. Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.”

Kaupunkikuvatoimikunta:

”Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että hanke sopeutuu maltillisena ympäristöönsä, mutta rohkeampikin ote olisi voinut olla paikallaan. Kaupunkikuvatoimikunta pohti parvekkeiden ja terassien käytettävyyttä kattamattomina ja ehdotti, että ainakin osa eteläpään terassista olisi katettua. Näin myös etelään suuntautuville asunnoille saisi aurinkosuojauksen. Kerroksen muoto viittaa mansardikattopintaan, jossa materiaali on tasajakoista peltiä ja tähän viitaten julkisivulevyypinta voisi olla tasajakoinen. Ehjää pintaa ei ole laajasti, joten tavoitteita vaihtelevasta pinnasta ei ehkä esitetyllä tavalla synny. Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta edellä mainituin ehdoin. Hankkeen jatko-ohjauksesta vastaa kaupunkikuva-arkkitehti.”

### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

### Liitteet

- 1 Liite YLA 14.2.2023 Suunnitelmat
- 2 Liite YLA 14.2.2023 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 14.2.2023 Lausunnot
- 4 Liite YLA 14.2.2023 Asemakaava

### **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

§49

## 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.