

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Yhdyskuntalautakunta, § 300, 12.10.2021**

**Yhdyskuntalautakunta, § 98, 23.03.2021**

**Yhdyskuntalautakunta, § 187, 15.06.2021**

**§ 300**

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien poikkeamispäätöstä omakotitalon rakentamiseksi, Järvensivuntie 81**

TRE:5365/10.03.01/2020

**Yhdyskuntalautakunta, 12.10.2021, § 300**

Valmistelija / lisätiedot:  
Mikko Nurminen

**Valmistelijan yhteystiedot**

Johtaja Mikko Nurminen, puh. 040 801 2665, 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**

Asemakaavapäällikön päätös 23.9.2021 § 39 pysytetään.

Pykälä tarkistetaan kokouksessa.

**Kokouskäsitely**

Jouni Sirén ehdotti, että yhdyskuntalautakunta antaa seuraavan lausunnon hallintovalitukseen:

"LAUSUNTO HALLINTOVALITUKSEEN

Yhdyskuntalautakunta haluaa tarkentaa hallintovalituksen viittausta lautakunnan perusteluihin olla hyväksymättä poikkeamishakemusta. Päätöksessään kokouksessa 23.6.2021 yhdyskuntalautakunta totesi näin:

"Alueen rakentumisen tulee pohjautua kaavaan ja kaavasta poikkeamisella täytyy olla erityinen syy. Perusteluja poikkeamisluvulle ei ole, koska koko rakennusoikeus mahtuisi kaavan mukaan niille rakennusaloille, joita siinä on jäljellä."

Yhdyskuntalautakunta ei vastustanut lisärakentamista tontille vaan pyrki saamaan aikaan ratkaisun, jolla lisärakentamisen haittaa naapureille vähennetään."

Tiina Leppänen-Kaarsalo kannatti Sirénin ehdotusta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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

Äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus = JAA, Sirénin muutosehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 11 - 2.

Pöytäkirja on tarkastettu tämän pykälän osalta kokouksessa.

### **Perustelut**

Apulaispormestari Aleks Jantti on 29.9.2021 § 5 päättänyt ottaa lautakunnan käsiteltäväksi asemakaavapäällikön päätöksen § 39 lausunnon antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta teki 15.6.2021 § 187 poikkeamislupapäätöksen, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt yhdyskuntalautakuntaa antamaan asiassa lausunnon. Asemakaavapäällikkö päätti 23.9.2021 § 39, että yhdyskuntalautakunta ei anna lausuntoa.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 37 §:n mukaan palvelualueen johtaja päättää muutoksenhakuoikeuden käyttämisestä ja muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksymisestä. Kaupunkiympäristön palvelualueen johtaja on 21.6.2017 hyväksynyt palvelualueen toimintasäännön liitteenä olevan delegointimatriisin, jonka mukaan asemakaavapäällikön toimivaltaan kuuluu muutoksenhakuun liittyvien lausuntojen hyväksyminen.

### **Tiedoksi**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Elina Karppinen, Merja Kinon

### **Liitteet**

- 1 Liite Yla 12.10.2021 Asemakaavapäällikön päätös 23.9.2021 § 39
  - 2 Liite Yla 12.10.2021 Apulaispormestarin päätös 29.9.2021 § 5
- 

### **Yhdyskuntalautakunta, 23.03.2021, § 98**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

### **Päätös**

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: Alueen rakentumisen tulee pohjautua kaavaan ja kaavasta poikkeamisella täytyy olla erityinen syy. Perusteluja poikkeamislualle ei ole, koska koko rakennusoikeus mahtuisi kaavan mukaan niille rakennusaloille, joita siinä on jäljellä.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

### **Päätösehdotus oli**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Myönnetään tontille 837-130-521-18 lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusala-alueesta talousrakennuksen purkamiseksi ja asuinrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Järvensivun kaupunginosassa, osoitteessa Järvensivuntie 81 sillä ehdolla, että

itäjulkisivussa olevissa ikkunoissa on valoa läpäisevät, mutta läpinäkymättömät lasit.

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.

Tontille rakennetaan toinen asuinrakennus vanhan talousrakennuksen paikalle. Uudisrakennus on kaksikerroksinen ja siihen liittyy autokatos.

### **HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT**

"Rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja siihen liittyvä autokatos asemakaava-alueelle. Kiinteistöllä on ennestään yksi omakotitalo (90 + 80 m<sup>2</sup>), jota on laajennettu vuonna 2016 sekä talousrakennus (27 m<sup>2</sup>), joka puretaan uuden omakotitalon paikalta.

Kiinteistön varsinaisella rakennusala-alueella on 1800-luvulla rakennettu omakotitalo, jota ei hyvän kuntosensa vuoksi ole haluttu purkaa. Kestävää rakentamista on haluttu tukea remontoimalla alkuperäistä asuinrakennusta. Nykyinen talousrakennus on päässyt hyvin huonoon kuntoon.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus v400 mahdollistaa lisärakentamisen ja näin on myös useilla naapurikiinteistöillä toimittu. Jäljelle jäänyt rakennusoikeus halutaan hyödyntää. Hankkeen myötä toteutuu tavoiteltu täydennysrakentaminen.

Rakentamalla kiinteistölle kaksi omakotitaloa/erillispientaloa kerrostalon sijaan mahdollistetaan molemmille perheille laadukkaampaa asumista ja saadaan kodeista aukeamaan näkymät useampaan suuntaan. Uusi rakennus täydentää luontevasti Järvensivuntien pohjoispuolen poimuilevaa rakennusten rivistöä.

Asemakaavassa on merkitty talousrakennuksen suurin sallittu rakennusala, joka ylitetään. Vanha talousrakennus puretaan. Talousrakennuksen sijaan rakennetaan omakotitalo.

- Perustelu: Tontilla on jäljellä riittävästi rakennusoikeutta.

(Asuinrakennuksen etäisyys samalla tontilla ja naapuritontilla olevista asuinrakennuksista jää alle kahdeksan metrin. Palon leviäminen estetään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

rakenteellisin keinoin rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan. Makuuhuoneiden tuuletusikkunat ovat Pientalon palokortin (Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt) sekä paloviranomaisen hyväksynnän mukaan pinta-alaltaan karmimitalla laskettuna korkeintaan 0,2 m<sup>2</sup>/ikkuna. Varatiet mh:sta on huomioitu suunnitelmissa.)

Asemakaavan mukaan korttelialue on AK asuinkerrostalojen korttelialue. Tästä poiketen rakennetaan omakotitalo.

- Perustelu: tontilla olemassa oleva omakotitalo on haluttu korjata ja laajentaa, ja rakennusoikeutta on asemakaavassa jäljellä riittävästi toiselle omakotitalolle.

- Asemakaavan mukainen kerrosluku on II (kaksi).

-> katutasossa on kellari, josta yli 50 % on maanpinnan alapuolella. Pääsisäänkäynti on sen yläpuolisella tasolla, jolloin varsinainen kerrosluku on II (kaksi)

- Tontille rakennetaan toinen ajoliittymä.”

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Kiinteistötoimi, jolla ei ollut huomautettavaa, on kuultu kaupungin toimesta. Kolmella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennuksen kokoon ja sijaintiin, paloturvallisuuteen sekä uudisrakennuksen naapuritontille aiheuttamiin haitallisiin vaikutuksiin. Referoidut muistutukset vastineineen ovat hakemuksen liitteenä. Myös alkuperäiset muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Rakennuspaikalla järjestettiin maastokatselmus 26.11.2020. Paikalla olivat hakijat, naapureita, yhdyskuntalautakunnan jäseniä sekä kaupungin edustajia. Esiin nousseita asioita olivat mm. rakennuksen koko ja sijainti sekä uudisrakennuksen naapuritontille aiheuttamat haitalliset vaikutukset. Maastokatselmuksen muistiinpanot ovat liitteenä.

#### POIKKEUKSET

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Siitä poiketen tontille rakennetaan toinen asuinrakennus, joka on erillispientalo.

Tontille on osoitettu yksi rakennusala asuinrakennukselle ja toinen rakennusala talousrakennukselle. Siitä poiketen uusi asuinrakennus rakennetaan asemakaavan määrittämän rakennusalan ulkopuolelle sijoittuen osittain talousrakennukselle määrätyle rakennusalueelle, tontille sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä.

#### ASEMAKAAVOITUS

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontti sijaitsee Järvensivun kaupunginosassa, rajautuen koillisessa Käenpuistikkoon ja pientalotonttiin, kaakossa ja luoteessa pientalotontteihin sekä lounaassa Järvensivuntiehen. Naapuruston rakennuskanta on pientalovaltaista ja se on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana. Rakennukset sijoittuvat tonteilla vaihtelevasti, osa sijaitsee kadunvarressa, osa hieman kauempana tontin sisäosassa. Asuinkerrosten kerrosluku on 1,5-3. Rinnetonteilla asuinkerrosten lisäksi on usein alarinteen puolella näkyvissä myös kellarikerros.

Tontti laskee lounaaseen kohti Järvensivuntietä. Korkeuseroa tontilla on kaupungin pohjakartan mukaan enimmillään 4-6 metriä. Tontin länsiosassa sijaitsee asuinrakennus, joka on valmistunut 1800-luvulla, kylmä varistorakennelma sekä tontin itäreunalla pieni talousrakennus. Asuinrakennusta on saneerattu ja korotettu vuonna 2016. Suunnitelman mukaan vanha talousrakennus puretaan.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5529 vuodelta 1979. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty kaksi rakennusala, tontin länsiosaan asuinrakennuksen rakennusala ja itäosaan talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin kadunpuoleisessa osassa on istutettava alueen osa. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kutakin asuntoa kohti.

Tontille osoitettu rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Vanhassa asuinrakennuksessa käytetty kerrosala on 170 m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen pinta-ala on 205 k-m<sup>2</sup> ja purettava talousrakennus on pinta-alaltaan 27 m<sup>2</sup>. Uuden asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla on käytetty kerrosalaa yhteensä 375 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää jäljelle 25 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee lisäksi 9 m<sup>2</sup> suuruinen varistorakennelma, jota ei lasketa kerrosalaan.

Uutta asuinrakennusta ja autokatosta on lyhennetty alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna ja sen myötä asuinosan päämassa on tuotu samaan linjaan kuin tontilla jo oleva rakennus. Rakennuksen päädyssä, kellarin tasossa oleva autokatos tulee asuinosa lähemmäksi katua, mutta jättää kadunvarren vapaaksi rakentamiselta laajemmalla alueella kuin alun perin oli suunniteltu.

Koska tontilla on useamman metrin korkeusero, sijoittuu rakennus rinteeseen siten, että kadun puolella on osittain maanpäällinen kellarikerros ja sen päällä kaksi asuinkerrosta. Kellaria ei lasketa kerrosalaan eikä se siten muodosta kerrosta, joten asemakaavan kerrosluku, kaksi (II) ei ylitä.

Tontti sijaitsee n. 50 metriä radasta, jonka junaliikenne aiheuttaa ajoneuvoliikenteen lisäksi alueelle melua. Oleskelualueilla sovelletaan Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 määräystä, jonka mukaan oleskelualueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa päiväaikana ylittää (LA,eq,7-22) 55 dB ja yöaikana (LA,eq, 22-7/vanha alue)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

50 dB. Tontille teetetyn meluselvityksen mukaan tontilla olevalla ulko-oleskeluun käytettävällä alueella liikenteen melutaso jää alle 55/50 dB.

Tontille on tällä hetkellä toteutettu kaksi autopaikkaa nykyisen asuinrakennuksen yhteyteen. Uudisrakennuksen yhteyteen tulee autokatokseen kaksi autopaikkaa ja autotalliin yksi. Asemakaavan autopaikkavaatimus täyttyy.

Toisen ajoneuvoliittymän rakentaminen ei ole poikkeus, sillä se kuuluu rakennusvalvonnan toimivaltaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaa tontille rakennettavan useampia asuntoja kuin yhden, joten yhden uuden asunnon sijoittaminen tontille ei poikkea kaavan sallimasta tilanteesta. Kortteli on pääosin toteutunut erillispientalojen alueena. Useamman kuin yhden asuinrakennuksen sijainnista samalla tontilla on Tampereella useita esimerkkejä, joten esitetty ratkaisu ei sinällään ole poikkeuksellinen. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, joka modernin arkkitehtuurin myötä tuo uuden kerrostuman eri vuosikymmeninä rakentuneeseen kortteliin ja sen lähialueeseen. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että esitetty uudisrakennuksen sijainti ja muoto jatkavat jossain määrin vanhan piharakennuksen maisemallista asemaa pihapiirin kokonaisuudessa. Piharakennuksen purkua ja sen korvaavaa uudisrakentamista voidaan museon mukaan siten pitää mahdollisena. Järvensivun alue tulee jatkossakin säilymään asuinalueena, joten toisen asuinrakennuksen rakentaminen tontille ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tontti on ollut asuinkäytössä yli sata vuotta. Tonttia ympäröi pensasaita ja se on kulkuväyliä lukuun ottamatta nurmipintainen. Pihalla on myös

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

pensaita ja hedelmäpuita. Kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja, joten rakennushanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Tontilla jo oleva asuinrakennus sijoittuu likimain sille osoitetun rakennusalan keskelle. Uudisrakennus sijoittuu kaksikerroksisena asuinrakennukselle osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, osin talousrakennuksen rakennusalalle. Tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaminen asemakaavan rakennusalalle edellyttäisi tontilla sijaitsevan, 1800-luvulta peräisin olevan asuinrakennuksen osittaista tai kokonaan purkamista tai merkittävää laajentamista (rakennusalan ulkopuolelle). Asuinrakennus halutaan säilyttää, vaikka sille ei asemakaavassa ole annettu suojelumääräystä. Tontilla voimassa olevassa vuoden 1979 asemakaavassa ei ole huomioitu rakennetun ympäristön suojelutavoitteita lainkaan. Täydennysrakentamisen tavaksi valittu uuden erillispientalon rakentaminen mahdollistaa jäljellä oleva rakennusoikeuden käyttämisen vaarantamatta rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen laajentamalla nykyistä rakennusta olisi vaikuttanut heikentävästi olemassa olevan rakennuksen arvoihin. Näin ollen voidaan todeta, että rakennushanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kortteli on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana eikä alueella siten ole yhtä vallitsevaa rakennusaikakautta tai -tapaa. Uudisrakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista. Julkisivukuvasta näkyy rakennuksen sijoittuminen suhteessa lähikiinteistöihin sekä se, että rakennuksen harjakorkeus ei ole merkittävästi suurempi kuin naapuruston rakennuksilla. Julkisivukuvasta näkyy myös, että uudisrakennuksen takana, ylärinteessä sijaitsevat asuinrakennukset ovat niin korkealla, että niiden näkymät säilyvät lähes ennallaan.

Uudisrakennus peittää jonkin verran idänpuoleisen naapurin nykyisiä viistonäkymiä, mutta kohtisuorat näkymät rakennuksesta säilyvät täysin ennallaan. Idänpuoleisen naapurin ulko-oleskelualue (+97,13) ja ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattia (+97,23) ovat (arkistokuvien mukaan ja koordinaattimuutos + 0,53 m huomioiden) hieman ylempänä kuin uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia (+97,00) ja autokatoksen päällä olevan terassin lattia (todennäköisesti hieman alle + 97,00). Terassilla on läpinäkyvät lasiset kaiteet, jotka eivät aiheuta näkemäestettä. Ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen tasolla naapurista näkyy terassin yli, joten uudisrakennuksen aiheuttama naapurin ensimmäisen kerroksen oleskelu-/ulko-oleskelutilojen viistonäkymiä heikentävä vaikutus on uudisrakennuksen pituussuunnassa n. 3,8 m, jonka uudisrakennus tulee nykyisen talousrakennuksen ohi. Talousrakennuksen kadun puoleinen seinä on pohjakartasta mitattuna n. 13 m tontin koillisrajasta. Uudisrakennuksen asuinosan kadunpuoleinen seinä sijoittuu 16,8 metrin päähän tontin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

koillisrajasta. Itäpuolen naapurin yläkerran nykyisiä viistonäkymiä uudisrakennus peittää nykyistä enemmän, mutta yläkerrastakin kohtisuorat näkymät säilyvät ennallaan ja viistonäkymät osin.

Uudisrakennuksen aiheuttamaa varjostusvaikutusta on tarkasteltu useilla hakemuksen liitteenä olevilla varjotarkasteluilla.

Hankkeesta on tehty myös kesäkuulta varjotarkastelu, jossa koordinaatit eivät ole Järvensivuntie 81 tontilta vaan ilmeisimmin jostain päin Helsinkiä. Tarkastelun kuvat eivät kerro eksaktisti tilannetta, mutta ovat suuntaa antavia. Uudisrakennus alkaa kuvien mukaan varjostaa naapurin terassia klo 18 ja klo 19 noin puolet terassista on varjossa. Klo 20 aurinko on jo matalalla ja varjot niin pitkiä, että naapurirakennusten varjojen perusteella jo Järvensivuntie 81:ssä olevan nykyisen asuinrakennuksen varjo näyttäisi ulottuvan naapurin terassille peittäen sen kokonaan. Klo 21 koko naapurusto on varjossa.

Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen naapurin tontille paistaa aurinko etelästä esteettä koko päivän, mutta ilta-aurinko paistaa jonkin verran lyhyemmän aikaa kuin nyt. Sitä ei kuitenkaan voida pitää kohtuuttomana häirtana.

Uudisrakennus on suunniteltu siten, että itään päin on ainoastaan yksi kahden kerroksen korkuinen ikkuna. Kyseessä ei ole asuinhuoneen ikkuna, joten se on mahdollista toteuttaa himmennetyllä lasilla, joka laskee päivänvalon läpi, mutta estää näkyvyyden naapuriin.

Voidaan katsoa, että uudisrakennuksen toteuttamisen jälkeen asumisen edellytykset naapuritontilla edelleen täyttyvät. Uudisrakentaminen ei myöskään estä jatkossa naapuritontin kaavanmukaista rakentamista. Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle naapurin rajasta kuin talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala ja uudisrakennuksen seinästä on naapuritontin asuinrakennuksen rakennusalaan matkaa 8 m, mikä täyttää pääikkunavaatimuksen. Mikäli naapuri haluaa rakentaa lähemmäksi rajaa, kuten nyt on jo tehty (naapurin asuinrakennus on rakennettu osittain talousrakennuksen rakennusosalalle), ei länsijulkisivulle voi sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita. Uudisrakennuksen itäjulkisivussa ei ole asuinhuoneiden pääikkunoita.

Suunnitelman mukaisen tavanomaisen asuntorakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kohtuutonta häirtaa naapurikiinteistöille. Rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalaista ei aiheuta häirtaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakija on myös antanut erityiset syyt poikkeamiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti sijaitsee Järvensivun kaupunginosassa, rajautuen koillisessa Käenpuistiksoon ja pientalotonttiin, kaakossa ja luoteessa pientalotontteihin sekä lounaassa Järvensivuntiehen. Lähialueelle on aiemmin haettu yksi poikkeamislupa, joka on hyväksytty.

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty kaksi rakennusala, tontin länsiosaan asuinrakennuksen rakennusala ja itäosaan talousrakennuksen rakennusala. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin kadunpuoleisessa osassa on istutettava alueen osa. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kutakin asuntoa kohti.

Asemapiirustus: Uudisrakennus sijaitsee tontin itäosassa. Ajoyhteys tontille tapahtuu uuden ajoneuvoliittymän kautta, totin eteläosasta. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennus on pinta-alaltaan 205 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontille jää jäljelle 25 k-m<sup>2</sup>.

Havainnekuvat katu itään ja länteen: Liitteissä näytetään uudisrakennuksen sijainti suhteessa ympäröiviin rakennusmassoihin Järvensivuntieltä idästä ja lännestä päin katsottuna.

Julkisivut: Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että alarinteen puolella näkyvissä on kolme kerrosta ja ylärinteen puolella näkyvissä on yksi kerros. Vesikattona on musta peltikate, julkisivut ovat mustaa puupaneelia ja ikkunoiden ja ovien ulospäin näkyvät osat ovat tammen sävyä. Autokatoksen päällä olevan terassin kaiteet ovat kirkasta lasia. Sokkeli on harmaa.

Kartta rakennusten sijoittumisesta Järvensivuntien varrella: Karttaotteessa näytetään Järvensivuntien varren rakennusten sijoittuminen suhteessa katuun. Osa rakennuksista sijaitsee kadun varressa, osa kauempana kadusta. Pääosin asuinrakennukset ovat sijoittuneet kadun varteen. Liitteessä on myös ote uudisrakennuksen asemapiirroksessa, josta näkyy, että asuinrakennuksen päämassa sijoittuu samaan linjaan tontilla olevan rakennuksen kanssa ja autokatos tulee siitä hieman ulospäin.

Kerrosala: Liitteessä on pohjakuviin merkitty kerrosalaan laskettavat tilat, joita ovat ensimmäinen ja toinen asuinkerros kokonaan. Kellarikerrosta ei lasketa kerrosalaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Lausunnot maakuntamuseo ja Pelastuslaitos: Liitteenä oleva lausunnot.

Leikkaukset: Liitteessä on esitetty rakennuksen poikkileikkauskuva. Kellarikerroksen ja ensimmäisen asuinkerroksen kerroskorkeus (sis. välipohjan) on 3,0 m. Toisen asuinkerroksen huonekorkeus on 2,5 m.

Liikennemeluserveys: Liitteessä esitetään uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla vallitseva tilanne liikennemelun suhteen.

Maastokatselmuksen muistiinpanot: Maastokatselmuksen muistiinpanot.

Referoidut muistutukset ja niihin annetut vastineet: Liitteeseen on referoitu kuudessa muistutuksessa esiin tulleita asioita ja annettu niihin vastineet.

Muistutukset 6 kpl: Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Pohjat: Kellarikerroksessa sijaitsee autotalli, tekninen tila sekä yksi sisäänkäynti. Ensimmäisessä asuinkerroksessa on pääsisäänkäynti, keittiö, oleskelutilat sekä saunaosasto. Toisessa kerroksessa on asuinhuoneita sekä uloskäynti.

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

Varjotarkastelut 4 kpl: Liitteissä on esitetty uudisrakennuksen aiheuttama varjostusvaikutus eri aikoina.

Suuntaa antavat varjotarkastelut: Liitteessä on esitetty uudisrakennuksen aiheuttama varjostusvaikutus kesäkuussa klo 18, 19, 20 ja 21.

### **Lausunnot**

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

”Maakuntamuseo näkemyksen mukaan tontilla on syytä säilyttää vanhan asuinpihapiirin luonne. Olevan piharakennuksen säilyttäminen ja mahdollinen siirtäminen toiseen paikkaan tontilla tukisi tätä tavoitetta. Tontin pihatila jäisi tällöin kuitenkin liian vähäiseksi ja tontin kokonaisilme ahtaaksi. Esitetty uudisrakennuksen sijainti ja muoto jatkavat jossain määrin vanhan piharakennuksen maisemallista asemaa pihapiirin kokonaisuudessa. Piharakennuksen purkua ja sen korvaavaa uudisrakentamista voidaan siten pitää mahdollisena. Maakuntamuseo tuo kuitenkin esille huolensa perinteisten, muitakin tiloja kuin autotallin tai -katoksen sisältävien, piharakennusten häviämisestä pientaloalueiden maisemasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Esitetty uudisrakennus on massaltaan korkeahko suorakaide. Yksinkertainen massoittelu soveltuu hyvin Järvensivuntien vaihtelevaan katumaisemaan. Arvioitaessa rakennusmassan korkeutta ja pituutta terasseineen tulee kuitenkin huomioida, että uudisrakennus ei saa peittää näkyvyyttä naapuritonteilta katutilaan tai estää tontin vanhemman asuinrakennuksen erottumista maisemassa tontin keskipisteenä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa."

Pelastuslaitos:

"Suunnitelmissa ei havaittu huomautettavaa poikkeamishakemukseen liittyen. Tässä lausunnossa ei oteta kantaa muihin paloteknisiin ratkaisuihin. Niistä pelastusviranomaisen lausuu tarvittaessa rakennuslupavaiheessa."

### **Tiedoksi**

Hakija, muistuttajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

### **Kokouskäsitely**

Sonja Harmaala ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: "Alueen rakentumisen tulee pohjautua kaavaan ja kaavasta poikkeamisella täytyy olla erityinen syy. Perusteluja poikkeamislualle ei ole, koska koko rakennusoikeus mahtuisi kaavan mukaan niille rakennusaloille, joita siinä on jäljellä."

Ilpo Sirniö, Matti Höyssä, Erik Lydén, Katja Karintaus, Reeta Ahonen, Katja Nisumaa-Saarela, Ossi Aho ja Ulla Kampman kannattivat Harmaalan ehdotusta.

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

Äänestysesitys: asian käsittelyn jatkaminen = JAA, asian palauttaminen uudelleen valmisteluun = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi äänin 0 - 12, 1 tyhjä.

Elina Karppinen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

### Liitteet

- 1 Liite YLA 23.3.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 23.3.2021 Asemakaava 5529
- 3 Liite YLA 23.3.2021 Asemapiirustus
- 4 Liite YLA 23.3.2021 Kartta rakennusten sijoittumisesta Järvensivuntien varrella
- 5 Liite YLA 23.3.2021 Kerrosala

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- 6 Liite YLA 23.3.2021 Leikkaukset
  - 7 Liite YLA 23.3.2021 Pohjat
  - 8 Liite YLA 23.3.2021 Julkisivut
  - 9 Liite YLA 23.3.2021 Havainnekuva katu lanteen
  - 10 Liite YLA 23.3.2021 Havainnekuva katu itaan
  - 11 Liite YLA 23.3.2021 Liikennemeluserveys
  - 12 Liite YLA 23.3.2021 Maastokatselmuksen muistiinpanot
  - 13 Liite YLA 23.3.2021 Referoidut muistutukset ja niihin annetut vastineet
  - 14 Liite YLA 23.3.2021 Lausunto Maakuntamuseo
  - 15 Liite YLA 23.3.2021 Lausunto Pelastuslaitos
  - 16 Liite YLA 23.3.2021 Varjotarkastelu lounaasta 45 astetta
  - 17 Liite YLA 23.3.2021 Varjotarkastelu etelästä 45 astetta
  - 18 Liite YLA 23.3.2021 Varjostus ilta-aurinko
  - 19 Liite YLA 23.3.2021 Varjostus ilta-aurinko heinäkuu
  - 20 Liite YLA 23.3.2021 Suuntaa antava varjotarkastelu
- 

#### Yhdyskuntalautakunta, 15.06.2021, § 187

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

#### **Päätös**

Asia hylättiin.  
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Eriävä mielipide**

Mikko Nurminen

#### **Päätösehdotus oli**

Myönnetään tontille 837-130-521-18 lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalaista talousrakennuksen purkamiseksi ja asuinrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteinä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Järvensivun kaupunginosassa, osoitteessa Järvensivuntie 81 sillä ehdolla, että

itäjulkisivussa olevissa ikkunoissa on valoa läpäisevät, mutta läpinäkymättömät lasit.

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.

Tontille rakennetaan toinen asuinrakennus vanhan talousrakennuksen paikalle. Uudisrakennus on kaksikerroksinen ja siihen liittyy autokatos.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Yhdyskuntalautakunta on käsitellyt asiaa edellisen kerran 23.3.2021 § 98. Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: *"Alueen rakentumisen tulee pohjautua kaavaan ja kaavasta poikkeamisella täytyy olla erityinen syy. Perusteluja poikkeamisluvulle ei ole, koska koko rakennusoikeus mahtuisi kaavan mukaan niille rakennusaloille, joita siinä on jäljellä."*

Asemakaavayksikkö toteaa, että hakija on antanut hakemuksessaan maankäytölliset, erityiset syyt: Rakennusoikeutta on jäljellä, halutaan säilyttää 1800-luvulta peräisin oleva hyväkuntoinen asuinrakennus ja täydennysrakentaminen on mahdollista esitetyllä tavalla palomääräykset, ym. huomioiden.

Rakennusoikeuden käyttäminen olemassa olevilla rakennusaloilla tarkoittaisi joko olemassa olevan asuinrakennuksen purkamista tai merkittävää laajentamista. 1800-luvulta peräisin olevan rakennuksen purkaminen aiheuttaisi haittaa rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamiselle. Olemassa olevan asuinrakennuksen laajentaminen, mikäli se olisi asuinrakennuksen rakennusosalalla tarkoituksenmukaisesti edes mahdollista yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti, muuttaisi olevan rakennuksen julkisivuja merkittävästi, sillä laajennus (rakennusoikeutta on jäljellä 230 k-m<sup>2</sup>) olisi suurempi kuin alkuperäinen rakennus. Samalla tulisi uudelleen arvioitavaksi, menetetäänkö 1800-luvulta peräisin olevan asuinrakennuksen arvoja.

Kahden asuinrakennuksen sijainti samalla tontilla ei ole mitenkään tavatonta Tampereella, vastaavia kohteita on runsaasti niin uusien kuin vanhojen kaavojen alueilla. Uudisrakennuksen sijainti vastaa kuulemisvaiheen palautteessakin todettua nykytilannetta, jonka mukaan asuinrakennukset sijaitsevat tonttien harjunpuoleisessa osassa. Uudisrakennuksen korkeus ei poikkea merkittävästi esim. naapurirakennuksen korkeudesta.

Tonttien jakamista tarkastellaan aina tapauskohtaisesti ottaen huomioon mm. tontin koko, mittasuhteet, rakennusten sijainti tontilla sekä tontin sijainti kaupunkirakenteessa. Aina tontin jakaminen ei ole mahdollista, mutta toisen asuinrakennuksen rakentaminen on, mikäli mm. rakennusoikeutta on jäljellä ja tontin muut ominaisuudet sen mahdollistavat. Järvensivua ei ole luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi eikä se ole myöskään arvokas jälleenrakennuskauden alue. Alueen rakennuskanta on monelta eri vuosikymmeneltä, joten voidaan katsoa, että uudisrakennus ottaa huomioon alueen ominaispiirteet täydentäen alueen uudempaa ajallista kerrostumaa.

Korkein hallinto-oikeus on valitusoikeutta koskevassa päätöksessään arvioinut ikkunasta avautuvan maiseman muutoksen merkitystä (KHO 2013:85). Päätöksen johdosta voidaan todeta, että muutokset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

maisemassa ja näkymien menetys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta edes asunnon arvon mahdollisen alenemisen takia.

Edellä mainitut seikat huomioiden asemakaavoitus katsoo, että aiemmin annettua, poikkeamisia puoltavaa päätösesitystä ei ole perusteltua muuttaa.

#### HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT

*"Rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja siihen liittyvä autokatos asemakaava-alueelle. Kiinteistöllä on ennestään yksi omakotitalo (90 + 80 m<sup>2</sup>), jota on laajennettu vuonna 2016 sekä talousrakennus (27 m<sup>2</sup>), joka puretaan uuden omakotitalon paikalta.*

*Kiinteistön varsinaisella rakennusalalla on 1800-luvulla rakennettu omakotitalo, jota ei hyvän kuntosaa vuoksi ole haluttu purkaa. Kestävää rakentamista on haluttu tukea remontoimalla alkuperäistä asuinrakennusta. Nykyinen talousrakennus on päässyt hyvin huonoon kuntoon.*

*Asemakaavan mukainen rakennusoikeus v400 mahdollistaa lisärakentamisen ja näin on myös useilla naapurikiinteistöillä toimittu. Jäljelle jäänyt rakennusoikeus halutaan hyödyntää. Hankkeen myötä toteutuu tavoiteltu täydennysrakentaminen.*

*Rakentamalla kiinteistölle kaksi omakotitaloa/ erillispientaloa kerrostalon sijaan mahdollistetaan molemmille perheille laadukkaampaa asumista ja saadaan kodeista aukeamaan näkymät useampaan suuntaan. Uusi rakennus täydentää luontevasti Järvensivuntien pohjoispuolen poimuilevaa rakennusten rivistöä.*

*Asemakaavassa on merkitty talousrakennuksen suurin sallittu rakennusala, joka ylitetään. Vanha talousrakennus puretaan. Talousrakennuksen sijaan rakennetaan omakotitalo.*

*- Perustelu: Tontilla on jäljellä riittävästi rakennusoikeutta.*

*(Asuinrakennuksen etäisyys samalla tontilla ja naapuritontilla olevista asuinrakennuksista jää alle kahdeksan metrin. Palon leviäminen estetään rakenteellisin keinoin rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan. Makuuhuoneiden tuuletusikkunat ovat Pientalon palokortin (Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt) sekä paloviranomaisen hyväksynnän mukaan pinta-alaltaan karmimitalla laskettuna korkeintaan 0,2 m<sup>2</sup> / ikkuna. Varatiet mh:sta on huomioitu suunnitelmissa.)*

*Asemakaavan mukaan korttelialue on AK asuinkerrostalojen korttelialue. Tästä poiketen rakennetaan omakotitalo.*

*- Perustelu: tontilla olemassa oleva omakotitalo on haluttu korjata ja laajentaa, ja rakennusoikeutta on asemakaavassa jäljellä riittävästi toiselle omakotitalolle.*

*- Asemakaavan mukainen kerrosluku on II (kaksi).*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*-> katutasossa on kellari, josta yli 50 % on maanpinnan alapuolella. Pääsisäänkäynti on sen yläpuolisella tasolla, jolloin varsinainen kerrosluku on II (kaksi)*

*- Tontille rakennetaan toinen ajoliittymä."*

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Kiinteistötoimi, jolla ei ollut huomautettavaa, on kuultu kaupungin toimesta. Kolmella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennuksen kokoon ja sijaintiin, paloturvallisuuteen sekä uudisrakennuksen naapuritontille aiheuttamiin haitallisiin vaikutuksiin. Referoidut muistutukset vastineineen ovat hakemuksen liitteenä. Myös alkuperäiset muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Rakennuspaikalla järjestettiin maastokatselmus 26.11.2020. Paikalla olivat hakijat, naapureita, yhdyskuntalautakunnan jäseniä sekä kaupungin edustajia. Esiin nousseita asioita olivat mm. rakennuksen koko ja sijainti sekä uudisrakennuksen naapuritontille aiheuttamat haitalliset vaikutukset. Maastokatselmuksen muistiinpanot ovat liitteenä.

#### POIKKEUKSET

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Siitä poiketen tontille rakennetaan toinen asuinrakennus, joka on erillispientalo.

Tontille on osoitettu yksi rakennusala asuinrakennukselle ja toinen rakennusala talousrakennukselle. Siitä poiketen uusi asuinrakennus rakennetaan asemakaavan määrittämän rakennusalan ulkopuolelle sijoittuen osittain talousrakennukselle määrätyle rakennusosalalle, tontille sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä.

#### ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Järvensivun kaupunginosassa, rajautuen koillisessa Käenpuistikkoon ja pientalotonttiin, kaakossa ja luoteessa pientalotontteihin sekä lounaassa Järvensivuntiehen. Naapuruston rakennuskanta on pientalovaltaista ja se on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana. Rakennukset sijoittuvat tonteilla vaihtelevasti, osa sijaitsee kadunvarressa, osa hieman kauempana tontin sisäosassa. Asuinkerrosten kerrosluku on 1,5-3. Rinnetonteilla asuinkerrosten lisäksi on usein alarinteen puolella näkyvissä myös kellarikerros.

Tontti laskee lounaaseen kohti Järvensivuntietä. Korkeuseroa tontilla on kaupungin pohjakartan mukaan enimmillään 4-6 metriä. Tontin länsiosassa sijaitsee asuinrakennus, joka on valmistunut 1800-luvulla, kylmä varastorakennelma sekä tontin itäreunalla pieni talousrakennus. Asuinrakennusta on saneerattu ja korotettu vuonna 2016. Suunnitelman mukaan vanha talousrakennus puretaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5529 vuodelta 1979. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty kaksi rakennusala, tontin länsiosaan asuinrakennuksen rakennusala ja itäosaan talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin kadunpuoleisessa osassa on istutettava alueen osa. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kutakin asuntoa kohti.

Tontille osoitettu rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Vanhassa asuinrakennuksessa käytetty kerrosala on 170 m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen pinta-ala on 205 k-m<sup>2</sup> ja purettava talousrakennus on pinta-alaltaan 27 m<sup>2</sup>. Uuden asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla on käytetty kerrosalaa yhteensä 375 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää jäljelle 25 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee lisäksi 9 m<sup>2</sup> suuruinen varastorakennelma, jota ei lasketa kerrosalaan.

Uutta asuinrakennusta ja autokatosta on lyhennetty alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna ja sen myötä asuinosaan päämassa on tuotu samaan linjaan kuin tontilla jo oleva rakennus. Rakennuksen päädyssä, kellarin tasossa oleva autokatos tulee asuinosaan lähemmäksi katua, mutta jättää kadunvarren vapaaksi rakentamiselta laajemmalla alueella kuin alun perin oli suunniteltu.

Koska tontilla on useamman metrin korkeusero, sijoittuu rakennus rinteeseen siten, että kadun puolella on osittain maanpäällinen kellarikerros ja sen päällä kaksi asuinkerrosta. Kellaria ei lasketa kerrosalaan eikä se siten muodosta kerrosta, joten asemakaavan kerrosluku, kaksi (II), ei ylity.

Tontti sijaitsee n. 50 metriä radasta, jonka junaliikenne aiheuttaa ajoneuvoliikenteen lisäksi alueelle melua. Oleskelualueilla sovelletaan ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 määräystä, jonka mukaan oleskelualueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa päiväaikana ylittää (LA,eq,7-22) 55 dB ja yöaikana (LA,eq, 22-7/vanha alue) 50 dB. Tontille teetetyt meluselvityksen mukaan tontilla olevalla ulko-oleskeluun käytettävällä alueella liikenteen melutaso jää alle 55/50 dB.

Tontille on tällä hetkellä toteutettu kaksi autopaikkaa nykyisen asuinrakennuksen yhteyteen. Uudisrakennuksen yhteyteen tulee autokatoksen kaksi autopaikkaa ja autotalliin yksi. Asemakaavan autopaikkavaatimus täyttyy.

Toisen ajoneuvoliittymän rakentaminen ei ole poikkeus, sillä se kuuluu rakennusvalvonnan toimivaltaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaa tontille rakennettavan useampia asuntoja kuin yhden, joten yhden uuden asunnon sijoittaminen tontille ei poikkea kaavan sallimasta tilanteesta. Kortteli on pääosin toteutunut erillispientalojen alueena. Useamman kuin yhden asuinrakennuksen sijainnista samalla tontilla on Tampereella useita esimerkkejä, joten esitetty ratkaisu ei sinällään ole poikkeuksellinen. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, joka modernin arkkitehtuurin myötä tuo uuden kerrostuman eri vuosikymmeninä rakentuneeseen kortteliin ja sen lähialueeseen. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että esitetty uudisrakennuksen sijainti ja muoto jatkavat jossain määrin vanhan piharakennuksen maisemallista asemaa pihapiirin kokonaisuudessa. Piharakennuksen purkua ja sen korvaavaa uudisrakentamista voidaan museon mukaan siten pitää mahdollisena. Järvensivun alue tulee jatkossakin säilymään asuinalueena, joten toisen asuinrakennuksen rakentaminen tontille ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tontti on ollut asuinkäytössä yli sata vuotta. Tonttia ympäröi pensasaita ja se on kulkuväyliä lukuun ottamatta nurmipintainen. Pihalla on myös pensaita ja hedelmäpuita. Kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja, joten rakennushanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Tontilla jo oleva asuinrakennus sijoittuu likimain sille osoitetun rakennusalan keskelle. Uudisrakennus sijoittuu kaksikerroksisena asuinrakennukselle osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, osin talousrakennuksen rakennusosalalle. Tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaminen asemakaavan rakennusosalalle edellyttäisi tontilla sijaitsevan, 1800-luvulta peräisin olevan asuinrakennuksen osittaista tai kokonaan purkamista tai merkittävää laajentamista (rakennusalan ulkopuolelle). Asuinrakennus halutaan säilyttää, vaikka sille ei asemakaavassa ole annettu suojelumääräystä. Tontilla voimassa olevassa vuoden 1979 asemakaavassa ei ole huomioitu rakennetun ympäristön suojelutavoitteita lainkaan. Täydennysrakentamisen tavaksi valittu uuden erillispientalon rakentaminen mahdollistaa jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttämisen vaarantamatta rakennetun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

kulttuuriympäristön arvoja. Jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen laajentamalla nykyistä rakennusta olisi vaikuttanut heikentävästi olemassa olevan rakennuksen arvoihin. Näin ollen voidaan todeta, että rakennushanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kortteli on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana eikä alueella siten ole yhtä vallitsevaa rakennusaikakautta tai -tapaa. Uudisrakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista. Julkisivukuvasta näkyy rakennuksen sijoittuminen suhteessa lähikiinteistöihin sekä se, että rakennuksen harjakorkeus ei ole merkittävästi suurempi kuin naapuruston rakennuksilla. Julkisivukuvasta näkyy myös, että uudisrakennuksen takana, ylärinteessä sijaitsevat asuinrakennukset ovat niin korkealla, että niiden näkymät säilyvät lähes ennallaan.

Uudisrakennus peittää jonkin verran idänpuoleisen naapurin nykyisiä viistonäkymiä, mutta kohtisuorat näkymät rakennuksesta säilyvät täysin ennallaan. Idänpuoleisen naapurin ulko-oleskelualue (+97,13) ja ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattia (+97,23) ovat (arkistokuvien mukaan ja koordinaattimuutos + 0,53 m huomioiden) hieman ylempänä kuin uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia (+97,00) ja autokatoksen päällä olevan terassin lattia (todennäköisesti hieman alle + 97,00). Terassilla on läpinäkyvät lasiset kaiteet, jotka eivät aiheuta näkemäestettä. Ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen tasolla naapurista näkyy terassin yli, joten uudisrakennuksen aiheuttama naapurin ensimmäisen kerroksen oleskelu-/ulko-oleskelutilojen viistonäkymiä heikentävä vaikutus on uudisrakennuksen pituussuunnassa n. 3,8 m, jonka uudisrakennus tulee nykyisen talousrakennuksen ohii. Talousrakennuksen kadun puoleinen seinä on pohjakartasta mitattuna n. 13 m tontin koillisrajasta. Uudisrakennuksen asuinosan kadunpuoleinen seinä sijoittuu 16,8 metrin päähän tontin koillisrajasta. Itäpuolen naapurin yläkerran nykyisiä viistonäkymiä uudisrakennus peittää nykyistä enemmän, mutta yläkerrastakin kohtisuorat näkymät säilyvät ennallaan ja viistonäkymät osin.

Uudisrakennuksen aiheuttamaa varjostusvaikutusta on tarkastelu useilla hakemuksen liitteenä olevilla varjotarkasteluilla.

Hankkeesta on tehty myös kesäkuulta varjotarkastelu, jossa koordinaatit eivät suunnittelijan mukaan ole Järvensivuntie 81 tontilta vaan ilmeisimmin jostain päin Helsinkiä. Tarkastelun kuvat eivät kerro eksaktisti tilannetta, mutta ovat SUUNTAA ANTAVIA. Uudisrakennus alkaa kuvien mukaan varjostaa naapurin terassia klo 18 ja klo 19 noin puolet terassista on varjossa. Klo 20 aurinko on jo matalalla ja varjot niin pitkiä, että naapurirakennusten varjojen perusteella jo Järvensivuntie 81:ssä olevan nykyisen asuinrakennuksen varjo näyttäisi ulottuvan naapurin terassille peittäen sen kokonaan. Klo 21 koko naapurusto on varjossa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen naapurin tontille paistaa aurinko etelästä esteettä koko päivän, mutta ilta-aurinko paistaa jonkin verran lyhyemmän aikaa kuin nyt. Sitä ei kuitenkaan voida pitää kohtuuttomana häirtana.

Uudisrakennus on suunniteltu siten, että itään päin on ainoastaan yksi kahden kerroksen korkea ikkuna. Kyseessä ei ole asuinhuoneen ikkuna, joten se on mahdollista toteuttaa himmennetyllä lasilla, joka laskee päivänvalon läpi, mutta estää näkyvyyden naapuriin.

Voidaan katsoa, että uudisrakennuksen toteuttamisen jälkeen asumisen edellytykset naapuritontilla edelleen täyttyvät. Uudisrakentaminen ei myöskään estä jatkossa naapuritontin kaavanmukaista rakentamista. Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle naapurin rajasta kuin talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala ja uudisrakennuksen seinästä on naapuritontin asuinrakennuksen rakennusalaan matkaa 8 m, mikä täyttää pääikkunavaatimuksen. Mikäli naapuri haluaa rakentaa lähemmäksi rajaa, kuten nyt on jo tehty (naapurin asuinrakennus on rakennettu osittain talousrakennuksen rakennusosalalle), ei länsijulkisivulle voi sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita. Uudisrakennuksen itäjulkisivussa ei ole asuinhuoneiden pääikkunoita.

Suunnitelman mukaisen tavanomaisen asunorakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kohtuutonta häirtaa naapurikiinteistöille. Rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä häirtallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusosalasta ei aiheuta häirtaa 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 häirtallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakija on myös antanut erityiset syyt poikkeamiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

#### LIITTEET

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti sijaitsee Järvensivun kaupunginosassa, rajautuen koillisessa Käenpuistikkoon ja pientalotonttiin, kaakossa ja luoteessa pientalotontteihin sekä lounaassa Järvensivuntiehen. Lähialueelle on aiemmin haettu yksi poikkeamislupa, joka on hyväksytty.

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkeuhkotalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty kaksi rakennusalaa, tontin länsiosaan asuinrakennuksen rakennusala ja itäosaan talousrakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

rakennusala. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin kadunpuoleisessa osassa on istutettava alueen osa. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kutakin asuntoa kohti.

Asemapiirustus: Uudisrakennus sijaitsee tontin itäosassa. Ajoyhteys tontille tapahtuu uuden ajoneuvoliittymän kautta, tontin eteläosasta. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennus on pinta-alaltaan 205 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontille jää jäljelle 25 k-m<sup>2</sup>.

Havainnekuvat katu itään ja länteen: Liitteissä näytetään uudisrakennuksen sijainti suhteessa ympäröiviin rakennusmassoihin Järvensivuntieltä idästä ja lännestä päin katsottuna.

Julkisivut: Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että alarinteen puolella näkyvissä on kolme kerrosta ja ylärinteen puolella näkyvissä on yksi kerros. Vesikattona on musta peltikate, julkisivut ovat mustaa puupaneelia ja ikkunoiden ja ovien ulospäin näkyvät osat ovat tammen sävyä. Autokatoksen päällä olevan terassin kaiteet ovat kirkasta lasia. Sokkeli on harmaa.

Kartta rakennusten sijoittumisesta Järvensivuntien varrella: Karttaotteessa näytetään Järvensivuntien varren rakennusten sijoittuminen suhteessa katuun. Osa rakennuksista sijaitsee kadun varressa, osa kauempana kadusta. Pääosin asuinrakennukset ovat sijoittuneet kadun varteen. Liitteessä on myös ote uudisrakennuksen asemapiirroksista, josta näkyy, että asuinrakennuksen päämassa sijoittuu samaan linjaan tontilla olevan rakennuksen kanssa ja autokatos tulee siitä hieman ulospäin.

Kerrosala: Liitteessä on pohjakuviin merkitty kerrosalaan laskettavat tilat, joita ovat ensimmäinen ja toinen asuin kerros kokonaan. Kellarikerrosta ei lasketa kerrosalaan.

Lausunnot maakuntamuseo ja Pelastuslaitos: Liitteenä oleva lausunnot.

Leikkaukset: Liitteessä on esitetty rakennuksen poikkileikkauskuva. Kellarikerroksen ja ensimmäisen asuin kerroksen kerroskorkeus (sis. välipohjan) on 3,0 m. Toisen asuin kerroksen huonekorkeus on 2,5 m.

Liikennemeluserveys: Liitteessä esitetään uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla vallitseva tilanne liikennemelun suhteen.

Maastokatselmuksen muistiinpanot: Maastokatselmuksen muistiinpanot.

Referoidut muistutukset ja niihin annetut vastineet: Liitteeseen on referoitu kuudessa muistutuksessa esiin tulleita asioita ja annettu niihin vastineet.

Muistutukset 6 kpl: Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Pohjat: Kellarikerroksessa sijaitsee autotalli, tekninen tila sekä yksi sisäänkäynti. Ensimmäisessä asuinkerroksessa on pääsisäänkäynti, keittiö, oleskelutilat sekä saunaosasto. Toisessa kerroksessa on asuinhuoneita sekä uloskäynti.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Hakijana ovat kiinteistön omistajat. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Varjotarkastelut 4 kpl: Liitteissä on esitetty uudisrakennuksen aiheuttama varjostusvaikutus eri aikoina.

Suuntaa antavat varjotarkastelut: Liitteessä on esitetty uudisrakennuksen aiheuttama varjostusvaikutus kesäkuussa klo 18, 19, 20 ja 21.

### **Lausunnot**

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

”Maakuntamuseo näkemyksen mukaan tontilla on syytä säilyttää vanhan asuinpihapiirin luonne. Olevan piharakennuksen säilyttäminen ja mahdollinen siirtäminen toiseen paikkaan tontilla tukisi tätä tavoitetta. Tontin pihatila jäisi tällöin kuitenkin liian vähäiseksi ja tontin kokonaisilme ahtaaksi. Esitetty uudisrakennuksen sijainti ja muoto jatkavat jossain määrin vanhan piharakennuksen maisemallista asemaa pihapiirin kokonaisuudessa. Piharakennuksen purkua ja sen korvaavaa uudisrakentamista voidaan siten pitää mahdollisena. Maakuntamuseo tuo kuitenkin esille huolensa perinteisten, muitakin tiloja kuin autotallin tai -katoksen sisältävien, piharakennusten häviämisestä pientaloalueiden maisemasta.

Esitetty uudisrakennus on massaltaan korkeahko suorakaide. Yksinkertainen massoittelu soveltuu hyvin Järvensivuntien vaihtelevaan katumaisemaan. Arvioitaessa rakennusmassan korkeutta ja pituutta terasseineen tulee kuitenkin huomioida, että uudisrakennus ei saa peittää näkyvyyttä naapuritonteilta katutilaan tai estää tontin vanhemman asuinrakennuksen erottumista maisemassa tontin keskipisteenä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.”

Pelastuslaitos:

”Suunnitelmissa ei havaittu huomautettavaa poikkeamishakemukseen liittyen. Tässä lausunnossa ei oteta kantaa muihin paloteknisiin ratkaisuihin. Niistä pelastusviranomaisen lausuu tarvittaessa rakennuslupavaiheessa.”

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Tiedoksi**

Hakija, muistuttajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

### **Kokouskäsitely**

Lassi Kaleva palasi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Matti Höyssä ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Katja Karintaus kannatti Höyssän ehdotusta.

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

Puheenjohtajan äänestysesitys: asian käsittelyn jatkaminen = JAA, asian jättäminen pöydälle = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksen tulos: asian käsittelyn jatkaminen hyväksyttiin äänin 7 - 4, 2 tyhjää.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Ilpo Sirniö ehdotti, että asia hylätään. Ossi Aho kannatti Sirniön ehdotusta.

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

Puheenjohtajan äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus = JAA, asian hylkääminen = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksen tulos: asian hylkääminen hyväksyttiin äänin 2 - 8, 3 tyhjää.

### **Liitteet**

- 1 Liite YLA 15.6.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 15.6.2021 Asemakaava 5529
- 3 Liite YLA 15.6.2021 Asemapiirustus
- 4 Liite YLA 15.6.2021 Leikkaukset
- 5 Liite YLA 15.6.2021 Kerrosala
- 6 Liite YLA 15.6.2021 Julkisivut
- 7 Liite YLA 15.6.2021 Havainnekuva katu länteen
- 8 Liite YLA 15.6.2021 Havainnekuva katu itään
- 9 Liite YLA 15.6.2021 Pohjat
- 10 Liite YLA 15.6.2021 Kartta rakennusten sijoittumisesta Järvensivuntien varrella
- 11 Liite YLA 15.6.2021 Liikennemeluserveys
- 12 Liite YLA 15.6.2021 Varjotarkastelu lounaasta 45 astetta
- 13 Liite YLA 15.6.2021 Varjotarkastelu etelästä 45 astetta
- 14 Liite YLA 15.6.2021 Varjostus ilta-aurinko
- 15 Liite YLA 15.6.2021 Varjostus ilta-aurinko heinakuu
- 16 Liite YLA 15.6.2021 Suuntaa antava varjotarkastelu
- 17 Liite YLA 15.6.2021 Suuntaa antava varjotarkastelu
- 18 Liite YLA 15.6.2021 Lausunto Maakuntamuseo
- 19 Liite YLA 15.6.2021 Lausunto Pelastuslaitos

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

20 Liite YLA 15.6.2021 Maastokatselmuksen muistiinpanot  
21 Liite YLA 15.6.2021 Muistutukset ja vastineet Järvensivuntie 81

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 15.10.2021 kaupungin internetsivuilla  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 12.10.2021

Tampere  
12.10.2021

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§300

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

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

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)