

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Poikkeamishakemus tontille Järvensivuntie 37, Järvensivu, asuinrakennuksen rakentaminen
TRE:1488/10.03.01/2021

Lisätietoja päätöksestä

Toimistosihteerini Tarja Onjukka, puh. 040 737 8042, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Myönnetään tontille 837-130-469-9 lupa saada poiketa käyttötarkoituksesta, rakennuksen korkeudesta ja rakennusala-asuinrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Järvensivun kaupunginosassa, osoitteessa Järvensivuntie 37 sillä ehdolla,

että ulko-oleskelualueen ympärille rakennetaan meluaita meluselvityksen mukaisesti, ja

että parvekkeet lasitetaan siten, että parvekelasijärjestelmältä vaadittava äänitasoero täyttyy.

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 luhtitalo, mikä poikkeaa asemakaavan pääkäyttötarkoituksesta. Rakennus sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle. Rakennuksen korkeus Tiaisentien vieressä on yli kaavassa sallitun 2,5 m. Suunniteltu korkeus on noin 3 m.

HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT

”Rakennetaan luhtitalo, jossa kellarikerros, sekakerros ja yksi täysi kerros. Rakennus on paikalla muurattu ja rapattu, pulpettikattoinen. Asuntoja yhteensä 6 kpl. Rakennuksessa on kaksi osittain päällekkäistä kellarialueita. Asemakaava on vuodelta 1965. Rakennuspaikka sijaitsee jyrkässä rinteessä. 1. kerroksessa on kellaritiloja, maanpinnan alapuolella sijaitsevia tiloja, joita ei voi laskea pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi. Rakennuspaikka sijaitsee jyrkässä rinteessä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontilla on rakennuslupa. Olemassa olevaan rakennuslupaan haetaan muutosta. Muutossuunnitelmissa on poikkeamisia asemakaavasta, joille haetaan poikkeamispäätöstä.

Tontin asemakaava on vuodelta 1965.

AR kaavamerkinnästä poiketen käyttötarkoitus on asuinkerrostalo. Tontin muoto ja kerrosluvun hyödyntäminen luhtitalona rivitalon sijaan, ei ole havaittavissa katukuvassa tai rakentamisen määrässä. Tontti pystytään hyödyntämään siten, että kaavanmukaiset vaatimukset oleskelupihosta, pysäköinneistä ja rakennusasetuksen mukaiset vaatimukset äänitasoeroista toteutuvat. Asettamalla kaksi asuntoa päällekkäin, saadaan tontilla rakennus massoiteltua siten, että länsipuolelle jää yksi isompi asunto ja itäpuolelle luhtitalo-osuus. Rakennusosien välissä on kulkuaukko. Kaupunkikuvallisesti pienemmät massat ovat sopusuhtaisemmat erityisesti Järvensivuntien suunnalta ja yksi rakennus ei umpinaisena täytä koko tontin leveyttä.

Rakennuksen korkeus Tiaisentien vieressä on yli kaavassa sallitun 2,5 m. Suunniteltu korkeus on noin 3 m. Ajoliittymä on Järvensivuntien puolelta, johon korkeussuunnassa pitää suhteuttaa ajopihan korkeus. Tiaisentien puolelta on vain jalankulkuyhteys yläkerran asuntoihin. Rakennuspaikka sijaitsee jyrkässä rinteessä. Tiaisentien puolella rakennus sijoittuu väistämättäkin lähelle tietä. Tiaisentieltä asuntojen saavutettavuudessa askelmien määrä ulkotilassa rajoittaa osaltaan kyseisen sivun sisäänkäynnin korkeusasemaa, lattiakorkeutta. Ulkopuolisille, rakennusasetuksen mukaisille ulkoportaille pitää olla riittävä tila Tiaisentien puoleisella sivulla, toisin sanoen, korkeusero lattiakorkeuden ja Tiaisentien välillä ei voi olla enempää, jotta kulkuyhteydet toimisivat ja jotta portaille olisi riittävä tila. Lisäportaille ei ole tilaa. Kerrosala on pyritty myös hyödyntämään mahdollisimman hyvin, kuitenkin sitä ylittämättä. Katukuvallisesti Tiaisentieltä rakennusten korkeusasema ja lattiakorkeus on kohtuullinen, huomioiden myös kadulta tulevat vesirasitus. Rakennus on pyritty pitämään mahdollisimman matalana, loivalla lapekatolla. Huomioiden edellä mainitut, sekä asuinhuoneen vähimmäiskorkeusvaatimus ja asetukset rakenteiden energiatehokkuudesta, haetaan kaavamääräyksestä poiekkamista. Ylitystä asemakaavan mukaiseen 2,5 metristä olisi 0,5 metriä.

Rakennuksen terassit ja parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan kokonaisuudessaan. Tontti on jyrkkä ja asuntoparvekkeet ja terassit ovat ulko-oleskelutiloja maantasossa olevan pihan lisäksi. Terassien ja parvekkeiden rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle lisää niiden käytettävyyttä merkittävästi, erityisesti 1-kerroksen terasseilla, joihin saadaan riittävästi tasaista oleskelutilaa. Ajopihan korkeus ja sijoittuminen Järvensivuntien puolelle muodostaa eteläpihalle korkeuden, joka on järkevä hyödyntää 1-kerroksissa terasseina. Myös kerrosalan ja tontin järkevä hyödyntäminen, suhteessa haluttuun rakennusmassan pilkkomiseen pienempiin osiin, on syynä rakennusalan ylityksille terassien ja parvekkeiden osalta."

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Yksi naapureista pyysi selvitystä siitä, miksi poiketaan 2,5 metrin rakennuskorkeudesta. Hakija on antanut naapurille selvityksen rakennuksen korkeudesta poikkeamisesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Siitä poiketen tontille rakennetaan luhtitalo.

Rakennuksen korkeus saa olla enintään 2,5 m mitattuna pohjoispuolisen kadun vahvistetusta korkeusasemasta. Siitä poiketen rakennuksen korkeus on n. 3 m pohjoispuolisen kadun pinnasta mitattuna.

Tontille on osoitettu rakennusala tontin pohjoisosaan. Siitä poiketen terassit ja parvekkeet sijoittuvat kokonaan rakennusalan ulkopuolelle.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Järvensivun kaupunginosassa alueella, jonka rakentaminen on ajallisesti kerrostunutta ja moni-ilmeistä, painottuen 1960-luvun jälkeiseen aikaan. Jyrkät rinnetontit ovat tuottaneet erilaisia ratkaisuja, porrastuksia ja terasseja, joita voi pitää alueen ominaispiirteenä. Rakennustyyppi vaihtelee, alueella on pääosin uudempia omakotitaloja sekä rinteeseen porrastuneita rivitaloja, jotka muodostavat alarinteen autotalleineen paikoin hyvin hallitsevan osan katumaisemaa.

Asemakaavassa tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Kerrosluvuksi on 4/51 ja rakennusoikeus on 520 k-m². Rakennuksen korkeus saa olla enintään 2,5 m mitattuna pohjoispuolisen kadun vahvistetusta korkeusasemasta. Rakennusala on osoitettu tontin pohjoisosaan. Tontille tulee rakentaa yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Tontilta tulee osoittaa ulko-oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä tilaa vähintään 10 m²/asunto.

Suunnitelman mukaan tontilla oleva vanha asuinrakennus puretaan ja tontille rakennetaan kuusi asuntoa. Käytetty kerrosala on yhteensä 451 m². Rakennusoikeutta jää jäljelle 69 k-m². Rakennukset koostuvat yhdestä kokonaisesta asuinkerroksesta, sekakerroksesta sekä kellarikerroksesta. Sekakerroksessa on pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä kellaritiloja. Erityisestä syystä rakennuksessa voi olla kaksi kellarikerrosta päällekkäin. Tässä tapauksessa erityinen syy on tontin korkeusero. Tonttia pohjoisessa ja etelässä rajaavilla kaduilla on karttapalvelun kantakartasta katsottuna korkeuseroa n. 8 m.

Suunnitelman mukainen rakentaminen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle mahdollistaa pienemmän rakennusmassan kuin jos rakennettaisiin yksi yhtenäinen rakennus, jossa käytettäisiin koko tontille osoitettu rakennusoikeus. Rakennuksen korkeus poikkeaa n. 0,5 m kaavan sallimasta korkeudesta. Rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

korkeuteen vaikuttavat mm. tonttia rajaavien katujen korkeusasemat, asuinhuoneen vähimmäiskorkeusvaatimus sekä asetukset rakenteiden energiatehokkuudesta. Poikkeaminen rakennuksen korkeudesta n. 0,5 metrillä ei merkittävästi kasvata rakennuksen korkeutta eikä se vaikuta haitallisesti katunäkymään eikä naapuritonteilta avautuviin näkyymiin.

Tontin rakennusala on osoitettu tontin pohjoisosaan. Asunto-osa sijoittuu kokonaisuudessaan rakennusosalalle, mutta parvekkeet ja autokatokset /terassit sijoittuvat tontin eteläosassa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ylittäminen mahdollistaa hyvien asuntokohtaisten ulko-oleskelualueiden muodostamisen ilman, että se aiheuttaa haittaa naapuritonttien käytölle tai vaikutta haitallisesti katunäkymään. Alueen voimakkaista korkeuseroista johtuen vastaavan tyyppisiä ratkaisuja oleskelualueiden osalta on monella naapuruston tontilla, joten parveke-/terassiratkaisu ei muodosta alueen rakennuskannasta poikkeavaa rakentamista.

Asemakaavan autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulee rakentaa yksi autopaikka asuinhuoneistoja kohti. Yhtenäistä ulko-oleskelutilaa tulee rakentaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Tontille toteutetaan kuudelle asunnolle yhteensä seitsemän autopaikkaa, joten asemakaavan autopaikkavaatimus täyttyy. Yhtenäistä ulko-oleskelutilaa on tontin kaakkoiskulmassa yhteensä 74 m², joten asemakaavan vaatimus ulko-oleskelualueen määrästä täyttyy.

Tontin eteläpuolella sijaitsee junarata, joka aiheuttaa tontille melua. Tontille on laadittu meluselvitys, jonka mukaan ulko-oleskelualueen ympärille tulee rakentaa meluaita ja parvekkeet tulee lasittaa. Suunnitelmien mukaan näin tehdään.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen käyttötarkoituksesta, rakennuksen korkeudesta ja rakennusosalasta 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 Tiaisentiehen, etelässä Järvensivuntiehen ja idässä sekä lännessä asuintontteihin. Lähialueelle on aiemmin haettu viisi poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 520 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on 4/5 l. Autopaikkoja tulee osoittaa 1

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

autopaikka asuntoa kohti ja ulko-oleskelutilaa 10 m² asuntoa kohti.
Tontin rakennusala on osoitettu tontin pohjoisosaan.

Asemapiirustus: Uudisrakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan.
Ajoneuvoliittymä tulee Järvensivuntieltä tontin eteläosasta.
Jalankulkuyhteys on myös Tiaisentietä. Kerrosalaan käytetään 451 m² ja
rakennusoikeutta jää jäljelle 69 k-m².

Julkisivut: Julkisivuiltaan rakennukset ovat valkoista rappausta ja
kattomuoto on loiva pulpettikato. Lasitetut parvekkeet ovat etelään päin.

Lausunto: Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Leikkaus: Liitteessä on esitetty rakennuksen poikkileikkauskuva.

Meluserveys: Tontille laadittu meluserveys.

Pohjapiirustus: Tontin länsiosaan sijoittuu yksi erillinen asunto, jossa on
ja itäosaan viiden asunnon luhtitalo. Asunnot ovat kooltaan 32,5-158,5
m² suuruisia.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen,
rakennuspaikan ja hakija tiedot. Henkilötietoja sisältävän liitteen
verkkajulkisuutta on rajattu.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.
Lausunto on kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Selvityksen, rakennuskannan arvojen ja merkittävästi uudistuneen
ympäristön pohjalta Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että vanhan
omakotitontin korvaaminen kaavanmukaisella rivitalolla on mahdollista.
Rakennustyyppin muuttaminen rivitalosta suunnitelmien mukaiseksi
luhtitaloksi ei vaikuta merkittävästi alueen rakennettuun ympäristöön.
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole
hankkeesta huomautettavaa.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, naapuri

Liitteet:

- 1 Liite Poikkeamishakemus
- 2 Liite Pohjapiirustus 1-kerros
- 3 Julkipanoilmoitus
- 4 Liite Asemakaava
- 5 Liite Pohjapiirustus kellarikerros
- 6 Liite Meluserveys
- 7 Liite Pohjapiirustus 2-kerros
- 8 Liite Sijaintikartta

Tampere

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön
suunnittelu

Viranhaltijapäätös

28.04.2021

6 (8)

§ 18

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

9 Liite Julkisivut

10 Liite Lausunto maakuntamuseo

11 Liite Leikkaus A- B

12 Liite Asemapiirros

Allekirjoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 18

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi. Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 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.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Tampere

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön
suunnittelu

Viranhaltijapäätös

28.04.2021

8 (8)

§ 18

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.