

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 50

Poikkeamishakemus III (Nalkala), Hämeenkatu 31, toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi

TRE:8878/10.03.01/2022

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 837-103-29-4 lupa saada poiketa huoneistojen A29 ja B30 osalta liike- ja toimistotilan määrästä sekä rakennusalan osasta, jolla tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen toimistotilojen muuttamiseksi asunnoiksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti III (Nalkala) kaupunginosassa, osoitteessa Hämeenkatu 31 sillä ehdolla,

että keskiäänitason toimenpiderajan alittuminen selvitetään mittauksella asunnoissa ennen niiden käyttöönottoa. Asunnon sisällä päiväajan (klo 7–22) keskiäänitason toimenpideraja on 35 dB ja yöajan (klo 22–7) keskiäänitason toimenpideraja 30 dB. Asunnoiksi muuttamisen yhteydessä tulee huomioida, että asunnon ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa.

Poikkeamishakemus huoneiston B31 osalta hylätään.

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.

Alun perin toimistotiloiksi rakennetut kolme toisessa kerroksessa sijaitsevaa huoneistoa halutaan muuttaa asunnoiksi.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

"Taustaa: Hämeenkatu 31 sisältää kaksi yhtiötä: As Oy Tampereen Westend ja Kiinteistö Oy Tampereen Liiketilat. Tämä hakemus koskee Kiinteistö Oy Tampereen Liiketilöiden hallinnassa olevia tiloja.

Yhtiöt haluavat muuttaa tilojen A29, B30 ja B31 käyttötarkoitusta. HUOM! Alkuperäisessä hakemuksessa haettiin myös tilan A28 muutosta, mutta siitä on nyt luovuttu.

Tilat ovat alkuperäisessä rakennusluvassa olleet toimistoja, mutta ratikan rakennusprojekti ja koronapandemia tyhjensivät tilat ja tappoivat toimistomarkkinat. Tiloja on jo viisi vuotta yritetty vuokrata toimistokäyttöön, mutta halukkaita vuokralaisia ei ole löytynyt. Tälläkin hetkellä lähistöllä on runsaasti vapaita toimistotiloja. Jopa samassa kiinteistössä on vapaata toimistotilaa.

Koska tiloja ei ole saatu vuokrattua toimistokäyttöön, tilat on muutettu asuntokäyttöön sopiviksi. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan tilat ovat toimisto /asuntoja, joten kuvittelimme tämän riittävän. Tilat on tällä hetkellä vuokrattu ulkopuolisille vuokralaisille ja ne ovat asuntokäytössä pitkillä vuokrasopimuksilla.

Poikkeusluparyhmä käsitteli asiaa 3.11. ja puolsi tilojen A29 ja B30 käyttötarkoituksen muuttamista asuntokäyttöön, mutta ei puoltanut tilan B31 käyttötarkoituksen muuttamista perustuen kahteen argumenttiin:

1) Keskustan elävyyden kannalta olisi hyvä olla mahdollisimman paljon toimistoja ja liiketiloja.

2) Liikennemelu on Oskari-järjestelmän mukaan liian suurta.

Näihin voimme todeta, että ensimmäinen peruste on hyvä ja tavoiteltava, mutta ratikkaprojektin ja koronan jälkeisessä tilanteessa ei ole realismia saada tiloja vuokrattua toimistokäyttöön. Tyhjiä tiloja on erittäin runsaasti esim. Tirkkosen talossa, Valioasun talossa, Hjorthin talossa ja jopa samassa talossa. Ainoa vaihtoehtoinen käyttö on airbnb, mikä ei olisi arvokkaan talon kannalta tavoiteltavaa. Mikäli käyttötarkoituksen muutosta ei kaikkiin tiloihin myönnetä, meille ei jää muuta vaihtoehtoa kuin irtisanoa nykyiset asukkaat ja muuttaa tiloja airbnb-käyttöön.

Haetaan poikkeamista 2. kerrokselle, että siinä sallittaisiin myös asuntoja (kaava 7777, määräys lto 32% (ehdottomana), kuitenkin alkuperäisessä luvassa tämä on 30,2 %). Toisessa kerroksessa on jo alkuaankin ollut 6 asuntoa. Liikennemelu Hämeenkadulla on vähentynyt huomattavasti pikaraitiotien myötä. Toisen kerroksen toimistoille ei ole realistista löytää toimisto- tai liiketilakäyttäjiä. Toimistomarkkina läntisessä keskustassa on täysin kuollut, eikä näköpiirissä ole tilojen käyttöä toimistoina. Nykyisessä muodossaan tilat soveltuvat erinomaisen hyvin asunnoiksi (kaksi yksiötä ja yksi kolmio) ja nykyiset asukkaat ovat erittäin tyytyväisiä asuntoihinsa. Mikäli muutos ei onnistuisi, joutuisimme irtisanomaan vuokralaiset. Tämä ei tietenkään olisi kenenkään edun mukaista. Käsittääksemme kiinteistön

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

alkuperäisessä rakennusluvassa on jotain prosenttiosuuksia tilojen jakaumasta. Toivomme, että tällainen seikka ei asetu lupahakemuksemme esteeksi."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontille sallitusta kerrosalasta on käytettävä 32 % liike- ja toimistotiloina. Siitä poiketen liike- ja toimistotilojen määrä laskisi rakennuslupavaiheen muutoksen lisäksi yhteensä n. 25 %:iin.

Huoneistot sijaitsevat alueella, joka asemakaavassa on merkitty rakennusalan osaksi, jolla tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen. Siitä poiketen toisen kerroksen tiloja muutettaisiin asunnoiksi.

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 Hämeenkatuun sekä idässä, etelässä ja lännessä asuin- ja liikerakennuksen tonttiin.

Huoneistot A29, B30 ja B31 on vuokrattu asuinkäyttöön. Liitteenä yhden vuokralaisen vetoamus.

Huoneisto B31 sijaitsee Hämeenkadun puoleisella sivulla, toisessa kerroksessa. Keskustan elävyyden kannalta myös toisen kerroksen liiketilat ovat tarkoituksenmukaisia eikä niiden, kuten ei ensimmäisen kerroksenkaan, liiketilojen muuttamista asunnoiksi ole puollettu. Toisen kerroksen osalta Hämeenkadun puoleiset tilat eivät sovellu asumiseen myöskään liikennemelun vuoksi. Hämeenkadun puolella julkisivuun kohdistuva liikenteen keskiäänitaso on huoneiston kohdalla 68 dB (A-Insinöörit, 2022). Tampereen yhdyskuntalautakunnan (27.8.2019) hyväksymässä melulinjauksessa todetaan, että jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 -70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Huoneisto B31 sijaitsee kokonaan Hämeenkadun puolella eikä se avaudu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hiljaiselle puolelle. Asemakaavassa Hämeenkadun puoleiselle julkisivulle on annettu määräys, jonka mukaan ko. kohdalla rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB. Koska huoneisto B31 oli alun perin suunniteltu toimistoksi, ei ole varmuutta, täyttävätkö rakenteet em. määräyksen.

Huoneistot A29 ja B30 sijaitsevat rakennuksen sisäpihan puolella, jossa liikennemelun taso on alle 55 dB (Oskari-karttapalvelu, liikennemelu päiväajan keskiäänitaso, ennuste v. 2040). Koska huoneistot A29 ja B30 sijaitsevat pois katunäkymästä ja niissä on myös parveke, on niiden muuttaminen asunnoiksi puollettavissa.

Ottaen huomioon meluselvityksen, hakijan antaman selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen huoneistojen A29 ja B30 osalta liike- ja toimistotilan määrästä sekä rakennusalan osasta, jolla tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen, 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. Huoneiston B31 osalta poikkeaminen asemakaavamääräyksistä aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Hämeenkatuun sekä idässä, etelässä ja lännessä asuin- ja liikerakennuksen tonttiin. Poikkeuslupahakemus sijaitsee osoitteessa Hämeenkatu 31. Kohteen koillispuolella on kaksi, vuosina 2009 ja 2022 hyväksyttyä poikkeuslupahakemusta. Kohteen etelä-lounaispuolella sijaitsee viisi, vuosina 2012, 2013, 2017, 2021 ja 2022 hyväksyttyä poikkeuslupahakemusta. Lisäksi kohteen etelä-lounaispuolella on kaksi poikkeuslupahakemusta, jotka ovat saaneet kielteisen päätöksen vuosina 1995 ja 2021. Kohteen itäpuolella on yksi myönteinen sekä yksi kielteinen poikkeuslupahakemus. Näistä myönteinen päätös annettiin vuonna 2010, kielteinen vuonna 1995.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille sallitusta kerrosalasta on käytettävä 32 % liike- ja toimistotiloina. Huoneistot sijaitsevat alueella, joka asemakaavassa on merkitty rakennusalan osaksi, jolla tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lausunnot

Meluserveys

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

Suunnitelmat: Rakennus sijaitsee Hämeenkadun eteläpuolella. Asunnoiksi muutettavista huoneistoista suurin sijoittuu pohjoiseen Hämeenkadun varrelle ja kaksi pienempää sijaitsee etelässä sisäpihan puolella.

Vuokralaisen vetoamus: Liite on salainen Julkl 24 §:n 23 kohdan perusteella.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, terveydensuojelulta, pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Pelastuslaitoksella sekä Turvallisuus ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta. Koska tontti sijoittuu Hämeenpuiston ja Hämeenkadun valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueelle, hakemuksesta on saatu lausunto myös Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Ympäristönsuojelu:

”Vuonna 2022 laaditun kantakaupungin laajuisen mallinnuksen mukaan melun päiväajan keskiäänitaso (LAeq klo 7-22) on rakennuksen kohdalla 2 m korkeudella luokkaa 65 dB. Toimistokäyttöön tarkoitetun huoneiston julkisivun ääneneristävyyden oletusarvoisesti huonompi kuin alun perin asumiseen tarkoitetuissa tiloissa.

VNP 993/1992 mukaan: ”Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.”

Jos huoneisto B31 halutaan muuttaa asuinkäyttöön, on syytä osoittaa tarkemmalla meluserveyksellä se, että edellä mainitussa VNP:ssä melulle annetut ohjearvot alittuvat huoneistossa. Ohjearvojen saavuttaminen voi edellyttää esim. ikkunoiden uusimista tai äänenvaimentimia korvausilmakanaviin.”

Terveydensuojelu:

”Tilojen käyttötarkoituksen muuttamisessa asuintiloiksi tulee huomioida, että asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Asunnon sisällä päiväajan (klo 7-22)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

keskiäänitason toimenpideraja on 35 dB ja yöajan (klo 22–7) keskiäänitason toimenpideraja 30 dB. Toimenpiderajan alittuminen tulee mittauksella selvittää asunnoissa ennen niiden käyttöönottoa. Asunnoiksi muuttamisen yhteydessä tulee huomioida, että asunnon ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa.”

Pirkanmaan maakuntamuseo: Ei huomautettavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus:

”Hakemuksessa esitetyn kuvauksen mukaan yhtiöt haluavat muuttaa tilojen A29, B30 ja B31 käyttötarkoitusta. ELY-keskuksella ei ole tästä kulttuuriympäristövaikutusten osalta huomautettavaa.

Hakemusaineistoon liittyy meluselvitys, josta käy ilmi, että Hämeenkadun puoleisella julkisivulla päiväajan keskimelu nousee kolmannessa kerroksessa 68 dB:n tasolle. ELY-keskus näkee, että melualueella asuntojen on tarkoituksenmukaista tuuletettavuuden vuoksi aueta myös hiljaisempaan suuntaan, jossa ulko-oleskelualuiden ohjeavot täyttyvät. Myös meluselvityksen luvussa 5 tulokset on annettu vastaava suositus. ELY-keskus ei puolla Hämeenkadun puolella olevan tilan B31 muuttamista asuinkäyttöön.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

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

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

§50

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.