

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 165

Poikkeamishakemus Järvensivu, Järvensivuntie 81, asuinrakennuksen rakentaminen

TRE:5365/10.03.01/2020

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

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-130-521-18 lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalaista 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.

Kokouskäsitely

Reeta Ahonen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Tiina Mikkonen ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli ehdotettu pöydällepanoa ja se oli saanut kannatusta. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska lautakunta oli yksimielinen, asia jäi pöydälle.

Perustelut

Yhdyskuntalautakunta antoi hakemuksesta kielteisen päätöksen 15.6.2021 § 187. Hakija valitti päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, joka päätöksellään 16.1.2023 kumosi yhdyskuntalautakunnan päätöksen ja palautti asian sille uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksessään hallinto-oikeus totesi, että yhdyskuntalautakunta ei ole perustellut lautakunnan päätökseksi tullutta esittelijän päätösehdotuksesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

poikkeavaa kielteistä päätöstä. Hallinto-oikeuden mukaan päätös tulee perustella siten, että siitä näkyy, miten poikkeamishakemuksessa esille tuotuja seikkoja on arvioitu suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaisesti poikkeamisen edellytyksiin ja millä perusteilla kyseisten edellytysten ei ole arvioitu asiassa täyttyvän. Hallinto-oikeus ei lausunut muista valitusperusteista.

Tämän asian suunnitelmat, hakijan antamat perustelut ja saadut muistutukset ovat samat kuin yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä 15.6.2021 olleet suunnitelmat, hakijan perustelut sekä saadut muistutukset.

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 m²), jota on laajennettu vuonna 2016 sekä talousrakennus (27 m²), joka puretaan uuden omakotitalon paikalta.

Kiinteistön varsinaisella rakennuslalla 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hyväksynnän mukaan pinta-alaltaan karmimitalla laskettuna korkeintaan 0,2 m²/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 kaupungin toimesta. Hakemus on kuulutettu Aamulehdessä.

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 verkkojulkaisuutta 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.

Koska yhdyskuntalautakunta oli ehtinyt vaihtua käsittelyjen välissä, järjestettiin toinen maastokatselmus 2.5.2023, johon kutsuttiin mukaan yhdyskuntalautakunnan jäsenet. Paikalla olivat hakijat, yhden naapurikiinteistön omistajat, yksi yhdyskuntalautakunnan jäsen sekä asemakaavoituksen edustajia. Maastokatselmuksesta ei tehty muistiota. Vapaamuotoisessa keskustelussa esiin nousseet asiat olivat samoja kuin edellisen maastokatselmuksen aikana, mm. uudisrakentamisen vaikutukset naapuritontteihin ja kaupunkikuvaan.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennetaan asemakaavan määrittämän asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle sijoittuen osittain talousrakennukselle määrätylle rakennusalalle, tontille sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä.

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.

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 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-m². Vanhassa asuinrakennuksessa käytetty kerrosala on 170 m². Uudisrakennuksen pinta-ala on 205 k-m² ja purettava talousrakennus on pinta-alaltaan 27 m². Uuden asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla on käytetty kerrosalaa yhteensä 375 m². Rakennusoikeutta jää jäljelle 25 k-m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontilla sijaitsee lisäksi 9 m² 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 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) 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.

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.

Järvensivua ei ole luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi eikä se ole myöskään arvokas jälleenrakennuskauden alue. Alueen rakennuskanta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

on monelta eri vuosikymmeneltä, joten voidaan katsoa, että uudisrakennus ottaa huomioon alueen ominaispiirteet täydentäen alueen uudempaa ajallista kerrostumaa.

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 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Korkein hallinto-oikeus on valitusoikeutta koskevassa päätöksessään arvioinut ikkunasta avautuvan maiseman muutoksen merkitystä (KHO 2013:85). Päätöksen johdosta voidaan todeta, että muutokset maisemassa ja näkymien menetys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta.

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 nykyisen asuinrakennuksen varjo näyttäisi ulottuvan naapurin terassille peittäen sen kokonaan. Klo 21 koko naapurusto on varjossa.

Uudisrakennuksen varjostusvaikutus naapuritontin keittiön ikkunaan on suurempi kuin nykyisellä matalalla talousrakennuksella. Luoteisjulkisivussa oleva ikkuna ei kuitenkaan ole keittiön ainoa ikkuna, vaan tilasta on isompi valoaukko (ikkuna ja ovi-ikkuna) esteettömästi suoraan etelään.

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 haittana.

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 laadukkaan asumisen edellytykset naapuritontilla edelleen säilyvät.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Uudisrakentaminen ei myöskään estä jatkossa naapuritontin kaavanmukaista rakentamista. Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle naapurin rajasta kuin talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusosalasta 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 haittaa naapurikiinteistöille. Rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainnin kaupunkirakenteessa, hakijan antaman selvityksen sekä saadut lausunnot asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta 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. Hakijan esittämät erityiset syyt ovat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

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 rakennusalaa, tontin länsiosaan asuinrakennuksen rakennusala ja itäosaan talousrakennuksen rakennusala. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 400 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin kadunpuoleisessa osassa on istutettava alueen osa. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kutakin asuntoa kohti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemapiirustus: Uudisrakennus sijaitsee tontin itäosassa. Ajoyhteys tontille tapahtuu uuden ajoneuvoliittymän kautta, tontin eteläosasta. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m². Uudisrakennus on pinta-alaltaan 205 k-m². Rakennusoikeutta tontille jää jäljelle 25 k-m².

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 asuinkerros kokonaan. Kellarikerrosta ei lasketa kerrosalaan.

Lausunnot maakuntamuseo ja Pelastuslaitos

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.

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. Kaksi liitteistä on salassa pidettäviä JulkL 24.1 §:n 25-kohdan perusteella.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

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 saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätöksen 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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 2 Liite YLA 30.5.2023 Asemapiirustus
- 3 Liite YLA 30.5.2023 Havainnekuva katu itään
- 4 Liite YLA 30.5.2023 Havainnekuva katu länteen
- 5 Liite YLA 30.5.2023 Julkisivut
- 6 Liite YLA 30.5.2023 Kartta rakennusten sijoittumisesta Järvensivuntien varrella
- 7 Liite YLA 30.5.2023 Kerrosala
- 8 Liite YLA 30.5.2023 Lausunto Maakuntamuseo
- 9 Liite YLA 30.5.2023 Lausunto Pelastuslaitos
- 10 Liite YLA 30.5.2023 Leikkaukset
- 11 Liite YLA 30.5.2023 Liikennemeluserveys
- 12 Liite YLA 30.5.2023 Maastokatselmuksen muistiinpanot
- 13 Liite YLA 30.5.2023 Muistutukset ja vastineet
- 14 Liite YLA 30.5.2023 Pohjat
- 15 Liite YLA 30.5.2023 Sijaintikartta
- 16 Liite YLA 30.5.2023 Suuntaa antava varjotarkastelu
- 17 Liite YLA 30.5.2023 Varjostus ilta-aurinko heinäkuu
- 18 Liite YLA 30.5.2023 Varjostus ilta-aurinko
- 19 Liite YLA 30.5.2023 Varjotarkastelu etelästä 45 astetta
- 20 Liite YLA 30.5.2023 Varjotarkastelu lounaasta 45 astetta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§165

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen 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 §)