

## ASIA

Lausunto asiassa dnro 21943/03.04.04.16/2021, joka koskee valitusta Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä. Yhdyskuntalautakunta on 28.9.2021 § 279 hyväksynyt poikkeamislupahakemuksen koskien lupaa saada poiketa rakennuskiellosta, rakennusoikeudesta, kerrosluvusta ja autopaikkamääräyksestä kiinteistöllä 837-215-1482-1, osoitteessa Suuruspääntkatu 19.

Yhdyskuntalautakunnan päätös on annettu julkipanon jälkeen 1.10.2021.

## VALITTAJA

Asunto Oy Varalanhovi Tampere

## LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen yhdyskuntalautakunta

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

## LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIEN JA PROSESSIOSOITE

Toimistoarkkitehti Merja Kinos

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. 041 481 2571

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)

## Vaatimukset

Yhdyskuntalautakunta vaatii, että valitus sekä vaatimus valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

## Perustelut

### **Autopaikat**

Poikkeamispäätöksessä on todettu, että Suuruspäänkatu 19 edessä, kadun varressa olevaa tilaa ei voida tulkita autopaikaksi tontinosan kapeuden vuoksi, joten kadun varteen ei voida virallisesti osoittaa auto-  
paikkoja eikä paikkaan siten myöskään muodostu yllämainittua ajoneuvo-  
liittymää.

Taloyhtiö on itse merkinnyt rakennuksen päätyyn paikat kolmelle autolle. Kaupunki ei ole missään vaiheessa vahvistanut ko. paikkoja eikä niitä vahvistettu myöskään poikkeamispäätöksellä.

Kadunvarsipysäköinti ei saa aiheuttaa haittaa naapurille. Mikäli Suuruspäänkatu 19 eteen pysäköidyt autot aiheuttavat haittaa naapurin autokatokseen ajamiselle, tulee autot pysäköidä muualle. Poikkeamispäätöksessä on todettu, että Suuruspäänkatu 19 kadun varteen, tontilleen merkitsemät paikat eivät täytä autopaikan määritelmää niiden kapeuden johdosta (n. 2 m tontin puolella). Vallitseva tilanne kiinteistöllä kuitenkin on, että autoja on enemmän kuin tontilla alun perin olevat autopaikat (3 kpl) mahdollistavat, joten kadunvarsipysäköinti on olemassa oleva tilanne jo ilman poikkeamista yhdestä autopaikasta. Poikkeaminen yhdestä autopaikasta ei merkittävästi muuta alueella vallitsevaa tilannetta.

Katualueen leveys on n. 6 m, rakennusten välinen etäisyys on n. 10 m. Kadun ja rakennusten välissä ei ole ojaa tai reunakiveystä. Suuruspäänkatu 19 edessä tapahtuva kadunvarsipysäköinti ei estä hälytysajoneuvojen pääsyä kiinteistöille sen enempää kuin muuallakaan Tahmelassa, sillä autot tontin kohdalla mahtuvat, pysäköintitapa huomioiden, pääosin omalle tontille.

Poikkeamispäätöksessä poiketaan asemakaavasta, mikä menee rakennusjärjestyksen ohi.

### **Hakijan erityiset syyt**

Hakija on hakemuksessaan esittänyt erityisenä syynä sen, että muutoksenalainen autotalli on liian kapea nykyautoille ja autotallin omistaja kokee talvella ajon talliin mahdottomaksi jyrkän rinteiden vuoksi. Myös kaikkien autopaikkojen sijoittaminen tontille on vaikeaa tontin korkeuserojen takia. Autotallia ei tarvita varastotilana, sillä kiinteistöllä on varastotiloja kellarikerroksessa riittävästi muutoinkin. Muutoksenalainen tila sijaitsee maan pinnalla sekä korkealla katuun nähden, joten tila soveltuu asuinkäyttöön. Talon ulkoasua halutaan parantaa julkisivumuutoksilla mm. autotallin melko umpinaisen sokkelin osalta.

Mitattu autotallin oviaukon vapaa leveys on 2,14 m. Mitattu autotallin sisäleveys on 2,7 m, mikä on autotallille autojen nykykokoon nähden

liian kapea. Tämän päivän mitoitusnormien mukaan autotallin minimileveys on 3,6 m.

Tontti nousee kadulta autotallien eteen n. 10 m matkalla n. 3,6 m (kaltevuus n. 36 %), mitä voidaan pitää varsin jyrkkänä.

Hakijan antamat erityiset syyt ovat MRL 171 §:n mukaiset.

### **Yhdenvertaisuusperiaate**

Suuruspäänkatu 19 kuuluu Pispalan ja Tahmelan III-vaiheen kaava-alueeseen ja tontti on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskiellon aikana Tahmelan rakennushankkeita on ohjattu soveltuvien osin Pispalan valmistuneiden ja vireillä olevien suojelukaavojen periaatteiden mukaan. Vuonna 2011, jolloin naapuri tiedusteli laajentamismahdollisuuksia, Pispalan I-vaiheen kaava oli valmisteluvaiheessa ja periaatteet mm. rungon sisäpuolisen laajentamisen ja katunäkymien osalta olivat valmiina.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan samassa asemassa olevia maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti. Naapuri oli vuonna 2011 tiedustellut lupaa saada poiketa rakennusoikeudesta autokatoksen muuttamiseksi asuintilaksi. Tontin koko rakennusoikeus oli jo käytetty tonttitehokkuuden  $e=0,50$  mukaisesti. Asemakaavoitus ei puoltanut hanketta, koska rungon ulkopuolisen laajennuksen aiheuttamaa rakennusoikeuden ylitystä ei katsottu mahdolliseksi. Tuohon aikaan oli jo kauan ollut käytössä periaate, että Pispala-Tahmelassa ei sallittu rungon ulkopuolisia rakennusoikeuden ylityksiä, koska mm. katsottiin kaavan salliman tonttitehokkuuden  $e=0,50$  olevan liian korkea pientalovaltaisille alueille.

Pispalan suojelukaavojen yleismääräyksen mukaan olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja voi muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Suuruspäänkatu 19 rakennus on Pirkanmaan maakuntamuseon inventoinnissa vuodelta 2012 inventoitu luokkaan 1 (= arvokkain luokka). Suojelukaavassa rakennus saisi tällä perusteella suojelumerkinnän ja sen myötä mahdollisuuden laajentaa rakennuksen vaipan sisällä. Naapurin rakennukset ovat vuodelta 2002, niitä ei ole inventoitu, eivätkä rakennukset siis saisi suojelumääräystä. Lisäksi naapurin laajennushankkeessa rakennuksen tilavuus kasvaisi sekä ulkoasu muuttuisi merkittävästi toisin kuin Suuruspäänkatu 19:ssä. Pispalan kaavoissa, joiden periaatteita myös Tahmelassa on rakennuskiellon aikana noudatettu, todetaan, että rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä. Valittajan hakemalla autokatosmuutoksella kadunvarsinäkymä muuttuisi umpinaisemmaksi ja näkymät (etenkin talvella) kadulta luoteeseen vähenisivät.

Suuruspäänkatu 19 rungon sisäpuolisella laajennuksella ja sen aiheuttamalla rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylityksellä ei ole vaikutusta naapuritonttien käyttöön tai niiden mahdolliseen täydennysrakentamiseen.

Ottaen huomioon rakennusoikeuden ylitysten käsittely alueella sekä

Pispalan kaavojen periaatteet, voidaan todeta, että poikkeamispäätös ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Lopuksi

Yhdyskuntalautakunta ei ole hyväksyessään poikkeamishakemuksen ylittänyt toimivaltaansa. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus sekä vaatimus valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä perusteettomina.