

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 10

### Poikkeamishakemus tontille Hirvikatu 5, Ylä-Pispala, asuinrakennusten rakentaminen

TRE:5200/10.03.01/2021

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 837-213-1321-1 lupa saada poiketa rakennuskiellosta, käyttötarkoituksesta ja rakennusalasta talousrakennuksen purkamiseksi ja asuinrakennusten rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ylä-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Hirvikatu 5 sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheen suunnitelmat noudattavat Pispalan kaavojen rakentamistapaohjetta,

että tontilla käytetty kerrosala ei ennen uuden asemakaavan voimaan tuloa ylitä  $e=0,3$ ,

että tontilla olevat vanhat asuinrakennukset säilytetään,

että uudisrakennuksille ei myönnetä rakennuslupaa ennen kuin tontilla on asemakaavanmuutos vireillä,

että tontti aidataan rakentamistapaohjeen mukaisella aidalla,

että tontille ei osoiteta ajoyhteyttä puiston kautta,

että kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Viivytyrakenteiden on tyhjennytävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

että mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä maakuntamuseoon (MML 14 §) ja

että tontin vanhojen rakennusten tulevista kunnostussuunnitelmista ja uudisrakennusten rakennusluvasta pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

### **Kokouskäsitely**

Elina Karppinen oli paikalla asiantuntijana.

Jouni Sirén teki seuraavan toivomusonsiehdotuksen:

"Yhdyskuntalautakunta esittää, että kaupunki jatkaa vuoropuhelua rakentajan kanssa, jotta tontille tulevat uudisrakennukset soveltuvat arkkitehtuuriltaan mahdollisimman hyvin yhteen tontilla olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa."

Tiina Leppänen-Kaarsalo kannatti ehdotusta.

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

Äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus = JAA, toivomusponnen hyväksyminen = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 9 - 4.

### **Perustelut**

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta sekä MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Tontilla sijaitsevat kaksi vanhaa asuinrakennusta säilytetään ja niiden lisäksi rakennetaan kaksi uutta asuinrakennusta. Talousrakennus puretaan.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Hakija on täydentänyt perusteluja naapurienkuulemisvaiheen jälkeen.

*"Haetaan poikkeamislupaa/suunnittelutarveratkaisua kahdelle uudelle erillispientalolle, sekä yhdelle erilliselle katosrakennelmalle. Tontilla olevat kaksi asuinrakennusta säilytetään ja erillinen talousrakennus puretaan.*

*Talot suunnitellaan Pispalan rakentamistapaohjetta noudattaen; mittasuhteet, koko, kattomuoto, aukotus ja julkisivumateriaalit ohjeen mukaisesti.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Talo A on rakennusoikeuteen laskettavalta kerrosalaltaan 194 k-m<sup>2</sup> ja Talo B 191 k-m<sup>2</sup>.*

*Tontin tehokkuusluku (joka olemassa olevassa kaavassa on 0,5) olisi toteutuksen jälkeen linjassa Tahmelan ja Pispalan alueen suojelutonttien tehokkuuden kanssa (0,3-0,4).*

*Tonttiratkaisussa esitetään yhtä uutta liittymää Hirvikadulle liikeyrakennuksen liittymän kohdalle. Selininkadun puoleista liittymää laajennetaan Talo A:n polkupyörä- ja jalankulkuyhteyden verran. Talo A:lle esitetään myös erillinen jalankulkuyhteys Hirvikadulta. Uuden ajoneuvoliittymän kohdalta poistetaan kaksi vanhaa puuta. Toimenpiteet eivät edellytä tontin ulkopuolella olevien puiden poistamista, jolloin esimerkiksi tontin eteläpuolen puistoalueen isot puut jäävät entiselleen. Tarkoitus on säilyttää olemassa olevan pihan luonne ottaen kuitenkin huomioon liikenneyhteydet sekä huolto.*

*Tontinkäyttöratkaisussa olemassa oleva piha säilyy hyvin ja se voidaan hyödyntää asukkaiden oleskeluun. Lisäksi uudisrakennukset esitetään paikkoihin, jossa tonttia on muokattu voimakkaasti (Talo A) ja paikkaan, jossa aiemminkin on rakentamista ollut (Talo B). Kaikki rakentaminen on esitetty niin, että sen etäisyys naapurikiinteistöjen rajasta on vähintään 4 metriä ja rakennuksiin vähintään 8 metriä.*

*Tontin olemassa oleva aita säilytetään ja sitä täydennetään annettujen ohjeiden mukaan muun muassa puiston puoleiselle rajalle. Ajoneuvo- ja kulkuportit esitetään tarkemmin rakennuslupa-asiakirjoissa.*

*Tontilta puretaan olemassa oleva talousrakennus. Pirkanmaan Maakuntamuseo ei lausunnossaan edellyttänyt rakennuksen säilyttämistä.*

*Tontti on kaavassa määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Vireillä olevassa kaavassa tontilla olevat asuinrakennukset tullaan suurella todennäköisyydellä esittämään suojeltaviksi. Tontille tehtävä lisärakentaminen on luontevaa tehdä niin ikään asuinrakentamiselle. Uudet erillispientalot sijaitsevat pääosin nykyisessä kaavassa määritellyllä rakennusalueella.*

*Lisäselvityksiä:*

*Poikkeama rakennuskiellosta. Ei voida odottaa kaavan valmistumista.*

- Tontin voimassa olevan kaavan tonttitehokkuus 0,5. Sen perusteella on päivitetty tontin vuokrasopimus toukokuussa 2021. Invilla Oy on hankkinut vuokraoikeuden haltuunsa ja vuokranmaksun perusteena on 826 ke-m<sup>2</sup>. Todellinen käytetty rakennusoikeus on vain n. 15% tästä. Lisärakentamisella ja olemassa olevien rakennusten kunnostamisella saataisiin tontti vastaamaan omistajan vuokrauksen perusteita.*
- Alueen tulevan suojelukaavan periaate on osoittaa tonteille tehokkuusluvuiksi 0,3-0,4. Tontinkäyttösuunnitelma noudattaa tätä periaatetta. Tontinkäyttösuunnitelman kokonaistehokkuus on 0,3. Laskelma on tehty Tampereen kaupungin suojelualueiden suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- *Olemassa olevat talot tullaan esittämään kaavoituksessa suojeltaviksi. Talot ovat tyhjillään. Ne täytyy kuitenkin pitää vartioituna, lämpiminä ja niiden peruskuntoa tulee muutoinkin ylläpitää.*
- *Vanhojen rakennusten käyttöönotto edellyttää huomattavan määrän lisäselvityksiä, ennen kuin ne perustasoisinakaan voidaan asumiskäyttöön ottaa*
- *Tontin kokonaisvaltainen hyödyntäminen on selvitettävä säilytettävien rakennusten käyttöönoton yhteydessä*
- *Uusi naapurikiinteistön liittymän kanssa kohdakkain oleva tonttiliittymä Hirvikadulle on suunniteltu yhteistyössä kaavoituksen kanssa.*

#### *Poikkeama rakennusalasta*

- *Viitesuunnitelmia tehtiin useita versioita, joista viranomaisten suunnitteluohjauksen tuloksena päädyttiin oheiseen tontinkäyttösuunnitelmaan, jossa esitetään olemassa olevien asuinrakennusten säilyttämistä, sekä kahta uudisrakennusta ja niitä palvelevat katosrakennelmat. Toinen uusista asuinrakennuksista on perustellusti vähäisessä määrin olemassa olevan kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolella. Tällä ratkaisulla rakennusten etäisyydet toisistaan ovat riittävät täydentäen kokonaisuuden tahmelalaiseksi pihapiiriksi.*
- *Rakennusten sijoittaminen rinteeseen mahdollistaa aputilojen ja ajoneuvojen sijoittamisen kellareihin. Piha saadaan näin paremmin korttelin asukkaiden käyttöön*
- *Viitesuunnitelmassa näkyvä aita on olemassa oleva. Mikäli se katsotaan tarpeelliseksi, siirretään aita tontin rajojen sisäpuolelle.*

#### *Mahdolliset muut poikkeukset*

- *Ei muita poikkeuksia. Rakennussuunnitteluvaiheessa uudisrakennukset toteutetaan Pispalan alueen rakentamistapaohjetta noudattaen."*

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Kolmella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutukset ovat kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Muistutus 1: "Säilyviksi puiksi on merkitty Hirvikadun puoleiset puut, mutta ei kuistin edessä olevaa komeaa mäntyä. Kannatan männyn säilyttämistä."

*Vastine:*

*Kuistin edessä oleva mänty sijaitsee kaupungin puiston puolella ja sen takia sitä ei ole merkitty säilytettäväksi puuksi.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Muistutus 2: "Naapurit katsovat, että poikkeamishakemuksessa ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista erityistä syytä myöntää poikkeamista. Poikkeamista ei saisi myöntää, koska se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Alueen käytön suunnittelu tulee ratkaista kaavan yhteydessä. Poikkeamisen vaikutukset olisivat omenatarhan ympäristölle haitallisia. Hakemuksesta on tarpeen pyytää lausunto ELY-keskukselta, koska hakemuksen kohde on rakennussuojelun kannalta merkittävä."

*Vastine:*

*Hakija on esittänyt erityiset syyt poikkeamiselle. Suunnitelman mukaan tontilla sijaitsevat kaksi asuinrakennusta säilytetään. Tontilla käytettävä kerrosala on tonttitehokkuuden  $e=0,3$  mukainen asemakaavaan merkityn  $e=0,5$  sijaan. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista ja uudisrakennusten suunnitelmat noudattavat Pispalan vireillä olevien asemakaavojen rakentamistapaohjetta. Tällä hetkellä puiston kautta tontille tuleva ajoyhteys poistetaan, joten vaikutukset omenatarhalle eivät ole haitallisia. Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta.*

Muistutus 3: "Poikkeamislupahakemuksen myöntämiselle ei ole hakemuksessa esitetty lain edellyttämiä perusteita, ja se tulee hylätä kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Poikkeaminen hakemuksessa esitetyssä muodossa aiheuttaisi muun muassa haittaa kaavoitukselle, uuden asemakaavan toteuttamiselle ja valmistelulle sekä Pispalan ja Tahmelan alueiden käytön järjestämiselle kokonaisuutena. Käyttötarkoituksenmuutos on niin merkittävä poikkeaminen, ettei sitä voida ratkaista poikkeamisluvalla, vaan se tulee ratkaista osana asemakaavoitusprosessia. Kun huomioidaan lisäksi kyseisen alueen tiivis asuinrakentaminen ja myös olemassa olevien palvelujen tai niille varattujen tonttien vähäisyys, tontin käyttötarkoituksen muutos asuntorakentamiseen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle. Mikäli poikkeamiseen katsottaisiin olevan naapurin näkemyksestä poiketen perusteet, tulee suunniteltua uudisrakennusta ensisijaisesti pienentää niin, että se ei ylitä miltään osin kaavan osoittamaa rakennusala. Lisäksi uudisrakennusta tulisi siirtää selvästi lähemmäs säilytettävää vanhaa 2-rakennusta ja niin ikään mahdollisimman lähelle myös tontin eteläraja ja puistoaluetta.

Suunniteltu katosrakennus on asemapiirustuksen mukaan suunniteltu sijoitettavan aivan naapurin rajaan kiinni ja hyvin lähelle taloyhtiön A-taloa. Katoksen tuleva käyttötarkoitus ei käy poikkeamislupahakemuksesta ilmi, mutta katosta ei tule rakentaa rajaan kiinni. Katos tulisi sijoittaa joka tapauksessa vähintään sen korkeuden verran irti rajasta.

Suunnitelmissa ei ole myöskään huomioitu kerrosalalaskelmissa säilytettävän vanhan talon 1 ylemmän 2. kerroksen neliöitä kerrosalalaskennassa. Kyseisen rakennuksen toinen kerros tulee laskea mukaan kerrosalaan, sillä mansardikatto mahdollistaa normaalin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

huonekorkeuden ja kyseinen kerros on myös aiemmin ollut asuinkäytössä. Kyseisen toisen kerroksen kerrosala tulee huomioida edelleen tontin tehokkuuslukuja laskettaessa. Joka tapauksessa tehokkuusluku ei missään nimessä voi ylittää 0,3, mikä on vahvistettu aiemmin Pispalan suojelutonttien tehokkuudeksi.

Tontilla sijaitsevan talousrakennuksen osalta tulee ennen mahdollista purkamista selvittää, onko rakennuksella erityistä suojelullista arvoa. Lähtökohtaisesti myös talousrakennuksen mahdollisesta suojelusta ja jatkokehityksestä tulee päättää asemakaavoituksen yhteydessä.

Uusi suunniteltu liittymä Hirvikadulle lisää liikennettä jo nyt vilkkaasti liikennöidyllä osalla katua. Vastapuolella on liikekiinteistö, johon liikenne on jo nyt hyvin vilkasta. Katujen kapeudesta johtuen alueella ei ole esimerkiksi kunnollisia kevyenliikenteenväyliä, joten uusi liittymä Hirvikadulle heikentäisi entisestään liikenneturvallisuutta alueella.”

*Vastine:*

*Hakija on esittänyt erityiset syyt poikkeamiselle. Tontilla käytettävä kerrosala on tonttitehokkuuden  $e=0,3$  mukainen asemakaavan salliman  $e=0,5$  sijaan. Kaksi vanha asuinrakennusta säilytetään, uudisrakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista ja uudisrakennusten suunnitelmat noudattavat Pispalan vireillä olevien asemakaavojen rakentamistapaohjetta, joten poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa asemakaavan laatimiselle tai Pispalan ja Tahmelan alueiden käytön järjestämiselle kokonaisuutena.*

*Käyttötarkoituksesta poikkeaminen on tässä tapauksessa mahdollista ratkaista poikkeamisluvalla, sillä tontille tulee lisää asumista ympäröivän alueen käyttötarkoituksen mukaisesti. Tampereen kaupungilla ei kyseisessä paikassa ole tarvetta yleisen rakennuksen tontille, joten asemakaavassa tontti tullaan muuttamaan asumiseen. Pormestariohjelman 2021-2025 mukaisesti uusien laajojen suojeluasemakaavojen käynnistämiseen suhtaudutaan kriittisesti tällä kaudella, jonka vuoksi kiinteistölle tullaan laatimaan asemakaavamuutoshakemuksen pohjalta kaavamuutos.*

*Rakennusalan ylittäminen vähäisesti sisäpihan puolella mahdollistaa edelleen riittävät etäisyydet viereisiin rakennuksiin eikä vaikeuta naapuritontin käyttöä tai sen mahdollista täydennysrakentamista. B-rakennus sijaitsee suunnitelman mukaan lähimmillään n. 3,1 m tontin lounaisrajasta. Esitetty sijainti mahdollistaa rakennuksen huoltamisen kokonaan oman tontin puolelta. Tontin kaakkosrajalle alkuperäisessä asemapiirroksessa esitetty katos on poistettu suunnitelmasta.*

*Säilytettävän rakennuksen 1 ullakkotilojen laskeminen kerrosalaan ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, sillä hankkeen suunnitelmat saattavat vielä elää. Rakennuslupavaiheessa valvotaan, että tontilla käytetty kerrosala vastaa poikkeamispäätöksessä annettavaa ehtoa tonttitehokkuudesta  $e=0,3$ . Pispalan suojelukaavoissa ei ole vahvistettu tonttien tehokkuudeksi  $e=0,3$ .*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Purettavaksi esitetty talousrakennus on maakuntamuseon inventoinnissa arvoitettu luokkaan 2. Maakuntamuseolla ei lausunnossaan ollut huomautettavaa talousrakennuksen purkamisesta.*

*Hirvikadun uusi liittymä palvelee kolmea asuinrakennusta, joten liikennemäärän kasvu kadulla ei ole merkittävä eikä se siten heikennä Hirvikadun liikenneturvallisuutta.*

#### POIKKEAMINEN

- Tontti on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Siitä poiketen tontille tulee asumista.
- Rakennusala ylittyy tontin eteläosassa ja itärajan tuntumassa.
- Tontti on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimiseksi. Siitä poiketen rakennushanke halutaan toteuttaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

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 Ylä-Pispalan kaupunginosassa rajautuen koillisessa Selininkatuun, kaakossa rivitalotonttiin, lounaassa puistoon ja luoteessa Hirvikatuun. Pihapiiri rajautuu kahdelta sivulta valtakunnallisesti arvokkaaseen Pispalanrinteen rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueeseen ja maakunnallisesti arvokkaaseen Pispalanharju – Pyyneikki-maisema-alueeseen. Tontilla sijaitsevat 1870-luvulla rakennettu ja 1900-luvun alkupuolella laajennettu, nykyisin mansardikattoinen Tahmelan torppa, 1910-luvulla rakennettu pienempi huvilatyylinen asuinrakennus sekä mahdollisesti 1950-luvulla rakennettu piharakennus. Pirkanmaan maakuntamuseon inventoinnissa pihapiiri ja asuinrakennukset on arvoitettu kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi (arvoluokka 1) ja talousrakennus on arvoitettu luokkaan 2. Tontti on ollut osa laajemmalla alueella toiminutta kauppapuutarhaa, josta muistumana on vielä viereinen puistona oleva omenatarha.

Pormestariohjelman 2021-2025 mukaisesti uusien laajojen suojeluasemakaavojen käynnistämiseen suhtaudutaan kriittisesti tällä kaudella, minkä vuoksi kiinteistölle tullaan laatimaan asemakaavamuutoshakemuksen pohjalta kaavamuutos. Kaavamuutoshakemus on jätetty sisään 1.12.2021.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusala kiertää tontin koillis-, lounais- ja luoteisrajoja, pihan keskiosa on jätetty rakentamiselta vapaaksi. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi (II). Rakennuksen kerrosalasta voidaan 25 % rakentaa yksikerroksisena. Lisäksi saadaan erilliset talous-, sauna-, autotalli-, yms. rakennukset rakentaa yksikerroksisina. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden  $e=0,50$  mukaan  $826 \text{ k-m}^2$ . Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla, ellei maastollisista olosuhteista johtuen ole erityistä syytä tästä poiketa. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka  $150 \text{ k-m}^2$  kohti.

Tontin täydennysrakentaminen, väljän puutarhamaisen ilmeen katoaminen ja piharakennuksen purkaminen heikentävät jonkin verran kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta ovat kuitenkin hyväksyttävissä, mikäli näin voidaan varmistaa tontin vanhojen asuinrakennusten säilyminen. Koska Pispalan kaavoituksen II-vaiheen vireillä olevat asemakaavat nro 8309 ja 8310 ovat vasta ehdotusvaiheessa ja rakennusoikeuden määrä on auki, on linjattu, että rakennuskiellon aikana Pispalassa voidaan poikkeamisluvalla edetä hankkeissa, joissa suunnitelmat noudattavat vireillä olevien asemakaavojen rakentamistapaohjetta ja käytettävä tehokkuus on enintään  $e=0,3$ . Hakemuksen liitteenä olevat periaatteelliset suunnitelmat täyttävät molemmat ehdot. Hanke ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli päätökselle annettavia ehtoja noudatetaan.

Käyttötarkoituksesta poikkeaminen on tässä tapauksessa puollettavissa, sillä tontille tulee lisää asumista ympäröivän alueen käyttötarkoituksen mukaisesti. Tampereen kaupungilla ei kyseisessä paikassa ole tarvetta yleisen rakennuksen tontille, joten tulevalle asemakaavamuutoksella tontti tullaan muuttamaan asumiseen.

Autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulisi rakentaa yhteensä neljä autopaikkaa. Jokaiselle neljälle asuinrakennukselle on suunnitelmassa osoitettu yksi autopaikka, joten autopaikkavaatimus täyttyy.

Suunnitelman mukaan tontin eteläosasta puretaan arviolta 1950-luvulta oleva talousrakennus, joka Pirkanmaan maakuntamuseon tekemässä inventoinnissa on arvotettu luokkaan 2. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa rakennuksen purkamisesta.

Asemapiirrookseen ei ole merkitty aitoja tontin kaikille rajoille. Tontin aitaaminen ja porttien rakentaminen suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Rakennusalan ylittäminen vähäisesti sisäpihan puolella mahdollistaa edelleen riittävät etäisyydet viereisiin rakennuksiin eikä vaikeuta naapuritontin käyttöä tai sen mahdollista täydennysrakentamista. B-rakennus sijaitsee suunnitelman mukaan lähimmillään n. 3,1 m tontin



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

lounaisrajasta. Esitetty sijainti mahdollistaa rakennuksen huoltamisen kokonaan oman tontin puolelta.

Tällä hetkellä tontille kuljetaan pohjoisesta Selininkadulta ja lounaasta puiston kautta. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö sekä kuntatekniikan suunnittelu ovat kommentissaan ilmoittaneet, että jatkossa ajoyhteys puiston kautta ei ole enää mahdollinen, vaan autoliikenne tulee hoitaa Selininkadun nykyisen liittymän sekä Hirvikadun uuden liittymän kautta. Puisto jää ainoastaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttöön ja alueen liikenneturvallisuus siltä osin paranee.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen perusteella tontilla ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita.

Hulevesien käsittelyä Pispalan ja Tahmelan poikkeamisluvissa on ohjattu siten, että kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Suunnitelman mukainen rakentaminen on tavanomaista, ympäröivän alueen mittakaavaa ja käyttötarkoitusta noudattavaa pientalorakentamista.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta, käyttötarkoituksesta ja rakennusalasta 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, mikäli päätökselle annettuja ehtoja noudatetaan.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

#### LIITTEET

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti sijaitsee Ylä-Pispalassa rajautuen koillisessa Selininkatuun, kaakossa rivitalotonttiin, lounaassa puistoon ja luoteessa Hirvikatuun. Lähialueelle on aiemmin haettu seitsemän poikkeamislupaa, joista viisi on hyväksytty ja kaksi on vielä vireillä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusala kiertää tontin koillis-, lounais- ja luoteisrajoja, pihan keskiosa on jätetty rakentamiselta vapaaksi. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi (II). Rakennuksen kerrosalasta voidaan 25 % rakentaa yksikerroksisena. Lisäksi saadaan erilliset talous-, sauna-, autotalli-, yms. rakennukset rakentaa yksikerroksisina. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden  $e=0,50$  mukaan  $826 \text{ k-m}^2$ . Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla ellei maastollisista olosuhteista johtuen ole erityistä syytä tästä poiketa. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka  $150 \text{ k-m}^2$  kohti.

Asemapiirustus: Uudisrakennukset sijoittuvat tontin pohjois- ja eteläosiin. Kulku tontille tapahtuu Hirvikadun ja Selininkadun kautta. Uudisrakennukset ovat rakennusoikeuteen laskettavalta pinta-alaltaan  $191 \text{ k-m}^2$  ja  $194 \text{ k-m}^2$  suuruisia. Kaksi vanhaa asuinrakennusta säilytetään.

Havainnekuvia: Liitteessä on näytetty tontin rakennuksia kahdesta eri suunnasta. Asuinrakennukset sijoittuvat tontin nurkkiin ja keskelle jää avara sisäpiha.

Julkisivuluonnoksia: Liitteessä on näytetty tontin rakennukset eri ilmansuunnista naapuritonttien rakennusten julkisivujen kanssa. Uudisrakennukset noudattavat mittakaavaltaan alueen nykyistä rakennuskantaa.

Lausunnot 3 kpl

Muistutukset 3 kpl: Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu.

Viistokuvia: Liitteessä uudisrakennukset on esitetty viistokuvaan sovitettuina. Uudisrakennukset sopeutuvat massaltaan alueen rakennuskantaan.

### **Lausunnot**

Hakemuksesta on saatu lausunto Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmältä, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä:

”Kiinteistöjohtajan 2.3.2021 § 141 tekemällä päätöksellä tontin 837-213-1321-1 vuokrasuhde on uusittu 50 vuodeksi 1.5.2021 – 30.4.2071. Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) olevan tontin vuokralainen on maanmittauslaitoksella 25.3.2020 kirjatun vuokraoikeuden siirron perustella Invilla Yhtiöt Oy. Tontilla olevat rakennukset ovat vuokralaisen omistamia. Vuokralainen on hakenut tontille poikkeamista rakentaakseen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

tontille asuinrakennuksia. Vuokrasuhteen uusimispäätökseen on kirjattu: "Tontti 837-213-1321-1 sijaitsee alueella, mihin aletaan laatia suojelukaavaa, ns. Pispalan III-vaiheen asemakaavaa. Mikäli tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus muuttuvat nykyisestä, tullaan vuokrasopimus muuttamaan vastaamaan asemakaavaa. Tässä yhteydessä vuokra tarkistetaan muutoshetken käyvän markkinahinnan mukaisesti".

Edellä mainitun päätöksenteon jälkeen on ilmennyt, että pormestariohjelman 2021-2025 mukaisesti uusien laajojen suojeluasemakaavojen käynnistämiseen suhtaudutaan kriittisesti tällä kaudella. Näin ollen kiinteistötoimi edellyttää, että ennen poikkeusluvan myöntämistä vuokralaisen tulee yhdessä maanomistajan kanssa jättää tonttia koskeva asemakaavamuutoshakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi tontin vuokra tarkistetaan sen hetkisen käytännön mukaisesti."

*Vastine:*

*Kaavamuutoshakemus on jätetty sisään 1.12.2021.*

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

"Pihapiirin ja vanhojen asuinrakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja maisemalliset arvot ovat merkittäviä ja molemmat asuinrakennukset ovat kunnostettavissa pääosin tavanomaisin toimenpitein. Suunnitelmat ovat kehittyneet parempaan suuntaan ja vaikuttavat noudattavan Pispalan rakentamistapaohjetta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole esitetystä tontin täydennysrakentamisesta tai uudisrakennusten ilmeestä huomautettavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että tontin täydennysrakentaminen, väljän puutarhamaisen ilmeen katoaminen ja piharakennuksen purkaminen heikentää väistämättä kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta on kuitenkin hyväksyttävissä, mikäli näin voidaan varmistaa tontin vanhojen asuinrakennusten säilyminen. Maakuntamuseo esittää tutkittavaksi, voitaisiinko poikkeusluvan ehdoksi kirjata tontin vanhojen rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen.

Arkeologisen perinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että vuosina 1915-1917 Pispalaan rakennettiin laaja linnoitusjärjestelmä, jonka jäännökset ovat suojeltuja kiinteinä muinaisjäännöksinä. Lähimmät tunnetut linnoitukset sijaitsevat alle 300 m ko. tontista luoteeseen ja pohjoiseen. Kaikkien maan alla säilyneiden linnoituslaitteiden sijainti ei kuitenkaan ole tiedossa. Tämän vuoksi poikkeusluvan ehtoihin tulee kirjata, että mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä maakuntamuseoon (MML 14 §).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontin vanhojen rakennusten tulevista kunnostussuunnitelmista ja uudisrakennusten rakennusluvasta tulee pyytää Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

*Vastine:*

*Poikkeamispäätöksen ehdoksi on annettu mm., että vanhat asuinrakennukset säilytetään, että mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä maakuntamuseoon (MML 14 §) ja, että tontin vanhojen rakennusten tulevista kunnostussuunnitelmista ja uudisrakennusten rakennusluvasta pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.*

Pirkanmaan ELY-keskus mm.:

”Alueelle on tarkoitus laatia asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen. Tässä vaiheessa alueelle tulisi määrätä rakennuskielto kaavan laatimisen vuoksi. Tässä tilanteessa ELY-keskus pitää huonona menettelynä viedä uudisrakentamishankkeita eteenpäin poikkeusluvilla tällä alueella. Ensi sijassa tulisi varmistaa kiinteistön nykyisten arvokkaiden rakennusten säilyminen. Poikkeamislupa voi vaikeuttaa MRL 171 § mukaisten rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.”

*Vastine:*

*Poikkeamishakemuksen suunnitelmien mukaan tontilla olevat kaksi asuinrakennusta säilytetään. Poikkeamispäätöksen ehtona on, että vanhat asuinrakennukset säilytetään. Hakija on jättänyt sisään kaavamuutoshakemuksen, jossa on esitetty vanhojen asuinrakennusten säilyttämistä.*

### **Tiedoksi**

Hakija, muistuttajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Aila Taura

### Liitteet

- 1 Liite YLA 18.1.2022 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 18.1.2022 Viistokuvia
- 3 Liite YLA 18.1.2022 Julkisivuluonnoksia
- 4 Liite YLA 18.1.2022 Havainnekuvia
- 5 Liite YLA 18.1.2022 Asemakaava
- 6 Liite YLA 18.1.2022 Asemapiirros
- 7 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto Maakuntamuseo
- 8 Liite YLA 18.1.2022 Ennakkolausunto maakuntamuseo
- 9 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto ELY-keskus
- 10 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 21.1.2022

**Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
21.01.2022

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Valitusosoitus

§10

## 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 260 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.