

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 322

Poikkeamishakemus Lintulampi, pientalojen rakentaminen

TRE:4333/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:

Karppinen Elina

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-268-2555-7 lupa saada poiketa rakennusalaista, rakennusoikeudesta, rakennuspaikkojen määrästä, kattokaltevuudesta, talousrakennuksen käyttötarkoituksesta sekä istutettavasta alueen osasta kahden pientalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lintulammin kaupunginosassa, osoitteessa Possilankatu 33, sillä ehdolla,

että taloa B siirretään 1,5 metriä itään, lähemmäksi Välisalonkujaa.

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.

Tontilla sijaitseva paritalo puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi puolitoistakerroksista erillispientaloa.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Rakennetaan kaksi 1,5 kerroksista erillispientaloa autokatoksilla. Talot maanvaraisia, puuverhoiltuja ja puurunkoisia.

Rakennusalan ylitys (toinen rakennus rakennetaan kokonaan rakennusalan ulkopuolelle) sekä kokonaisrakennusoikeuden ylitys 2 m².

Voimassa olevaa rakennusoikeutta ei pystytä hyväksikäyttämään järkevästi nykyisellä rakennuslalla piha-alueet mukaan huomioiden (todella vanha kaava). Pitkänomaisen tontin piha-alueesta saadaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

väljempi, tilavampi ja viihtyisämpi kahdella erillispientalolla. Täten tontille saadaan paremmin kortteliympäristöön sopiva kokonaisuus. Piha-aluetta olemme pyrkineet lisäämään suunnittelemalla rakennukset 1,5 kerroksisiksi 1 kerroksisten sijasta.

Kattokaltevuutena käytetty 1:1,5 sijasta 1:2. Tällä on vältetty harjakorkeuden nousu tarpeettoman korkeaksi. Rakennusten arkkitehtuurinen ilme on tasapainoisempi 1:2 kattokaltevuudella.

Tontilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon viheraluetta käyttämällä talousrakennusten rakennusoikeus suoraan päärakennusten massaan. Tällä vältetään yksittäisten pienempien rakennusten vievän neliöitä viheralueesta. Autosuojat on toteutettu katoksin päärakennusten pätyihin.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontille 2555-7 on osoitettu yksi asuinrakennuksen rakennusala, 10x12 m, Possilankadun varteen. Siitä poiketen toinen asuinrakennuksista sijaitsee kokonaan rakennusalan ulkopuolella.

Asemakaavassa rakennusoikeutta ei ole osoitettu numeerisesti vaan se on määritelty rakennusalan ja räystäskorkeuden kautta. Laskennallinen rakennusoikeus asuinrakennukselle on 180 k-m² ja talousrakennukselle 32 k-m². Siitä poiketen asuinrakennuksissa käytetty kerrosala on yhteensä 222 k-m². Asuinrakennuksen rakennusoikeus 180 k-m² ylittyy 42 k-m², mutta tontin kokonaisrakennusoikeus 212 k-m² ylittyy 10 k-m² (4,7 %). Uudisrakennusten kerrosala on 250 mm seinäpaksuuden mukaan laskettuna 214 k-m², jolloin kokonaisrakennusoikeus ylittyy 2 k-m² (0,9 %).

Talousrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 32 k-m². Siitä poiketen talousrakennuksen rakennusoikeus käytetään asuinrakennuksissa.

Tontille on asemakaavassa osoitettu vain yksi rakennuspaikka. Siitä poiketen tontille rakennetaan kaksi erillistä asuinrakennusta.

Possilankadun ja Välisalonkujan varteen on asemakaavassa merkitty viisi metriä leveä istutettava alueen osa. Siitä poiketen Välisalonkujan puolella istutettava alueen osa kapenee ja osa siitä käytetään mm. autopaikkoihin.

Asuinrakennuksen kattokaltevuuden tulee asemakaavan mukaan olla 1:1,5. Siitä poiketen asuinrakennusten kattokaltevuus on 1:2.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 § mukaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 Lintulammen vehreällä pientaloalueella rajautuen koillisessa Välisalonkujaan, kaakossa Possilankatuun sekä lounaassa ja luoteessa pientalotontteihin. Tontilla sijaitseva vuonna 1957 valmistunut paritalo puretaan.

Asemakaavan mukaan rakennuksen pohjan ala saa olla enintään 10x12 m ja räystäskorkeus enintään 5,2 m. Korvaavat uudisrakennukset ovat kerrosluvultaan puolitoistakerroksisia. Pohjapinta-alaltaan ja räystäskorkeudeltaan ne ovat pienempiä, kuin mitä asemakaava mahdollistaa. Uudisrakennusten yhteinen ajoneuvoliittymä sijoittuu Välisalonkujalle, joka on päättyvä katu. Tällä sijoittelulla asunnoille saadaan suojaisat etelään ja länteen avautuvat oleskelupihat.

Toinen asuinrakennuksista sijoittuu kokonaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle Välisalonkujan varteen samaan riviin kuin naapuritonttien asuinrakennukset muodostaen yhtenäisen katunäkymän. Rakennusalan ulkopuolelle rakentaminen ei aiheuta haittaa naapuritonttien käytölle, sillä rakennusten väliin jää vähintään kahdeksan metrin etäisyys.

Asemakaavassa rakennusoikeutta ei ole osoitettu numeerisesti vaan se on määritelty rakennusalan ja räystäskorkeuden kautta. Laskennallinen rakennusoikeus asuinrakennukselle on 180 k-m² ja talousrakennukselle 32 k-m². Siitä poiketen asuinrakennuksissa käytetty kerrosala on yhteensä 222 k-m². Asuinrakennuksen rakennusoikeus 180 k-m² ylittyi 42 k-m², mutta tontin kokonaisrakennusoikeus 212 k-m² ylittyi 10 k-m² (4,7 %). Rakennusoikeuden ylitys on perusteltavissa energiatehokkuuden parantamisesta johtuvilla yli 250 mm paksuilla ulkoseinillä. Uudisrakennusten kerrosala on 250 mm seinänpaksuuden mukaan laskettuna yhteensä 214 k-m², jolloin kokonaisrakennusoikeus ylittyi 2 k-m² (0,9 %). Kokonaisrakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

Taloustilojen rakennusoikeus sijoitetaan kiinteästi asuinrakennuksiin ja se voidaan katsoa käytettävän pääosin uudisrakennusten aputiloihin, kuten esim. kodinhoitohuone- ja saunatiloihin. Rakennuksissa taloustiloja ei haluta viedä erilliseen rakennukseen tai sijoittaa kellariin, vaan ne halutaan tehdä asuntojen yhteyteen maanpäällisinä, mikä on tilojen käytön kannalta tarkoituksenmukaisempaa. Erillisen talousrakennuksen rakentaminen veisi myös liiaksi pihatilaa. Asuintilojen ja taloustilojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennusoikeuksien yhdistäminen ei muodosta kohtuuttoman suurta rakennusmassaa, kun rakennusoikeus jaetaan kahteen eri rakennukseen, jotka kooltaan sopeutuvat hyvin lähialueen rakennuskantaan.

Tontille on asemakaavassa osoitettu vain yksi rakennuspaikka. Kahden rakennuspaikan sijoittaminen tontille jakaa rakennusmassan pienempiin yksiköihin, mikä on kaupunkikuvan kannalta hyvä ratkaisu. Samalla saadaan hajautettua tarvittavat autopaikat eri puolille tonttia ja asunnoille saadaan hyvät ja suojaisat ulko-oleskelutilat. Talo B:n sijaintia suhteessa Välisalonkujaan tulee kuitenkin tarkistaa siten, että rakennusta tuodaan 1,5 m lähemmäksi katuja, jolloin päällystetyn pihan määrä vähenee, asunnolle tulee enemmän piha-alueita länteen ja rakennus sijoittuu paremmin samaan linjaan naapurirakennusten kanssa.

Possilankadun ja Välisalonkujan varteen on asemakaavassa merkitty viisi metriä leveä istutettava alueen osa. Suunnitelman mukaan osa istutettavasta alueesta tulee ajopihan käyttöön. Siitä huolimatta pihan ja kadun väliin jää riittävä istutettava vyöhyke, jossa säilyy mm. olemassa oleva pensasaita tai se istutetaan uudelleen ja katunäkymä säilyy sitä osin edelleen vehreänä ja yhtenäisenä.

Asuinrakennuksen kattokaltevuuden tulee asemakaavan mukaan olla 1:1,5, mutta uudisrakennusten kattokaltevuus on 1:2. Loivemmalla kattokaltevuudella rakennusten harjakorkeus säilyy maltillisena. Naapurustossa on vaihtelevia kattokaltevuuksia, joten poikkeamisella vähäisesti kattokaltevuudesta ei ole haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kahden maltillisen kokoisen ja rakennustavaltaan alueelle soveltuvan erillispientalon rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tontti on ollut asuinkäytössä yli 65 vuotta. Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse kahden tavanomaisen, rakennustavaltaan alueelle hyvin soveltuvan erillispientalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä alueen asemakaavallinen tilanne, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennusalueesta,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennusoikeudesta, rakennuspaikkojen määrästä, kattokaltevuudesta, talousrakennuksen käyttötarkoituksesta sekä istutettavasta alueen osasta 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 rajautuu koillisessa Välisalonkujaan, kaakossa Possilankatuun sekä lounaassa ja luoteessa pientalotontteihin. Alueen läheisyydessä ei ole aiemmin ollut muita poikkeamishakemuksia.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on omakotirakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on asuinrakennukselle 180 k-m² ja talousrakennukselle 32 k-m². Rästaskorkeus saa olla enintään 5,2 metriä. Kattokaltevuuden on oltava 1:1,5. Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 10x12 m.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Toinen rakennuksista sijaitsee Possilankadun varressa ja toinen sijaitsee Välisalonkujan varressa. Ajo tontille tapahtuu Välisalonkujan kautta. Rakennukset ovat harjakattoisia ja julkisivut ovat tummanharmaata ja ruskeaa puupaneelia.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 21.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite YLA 21.11.2023 Poikkeamishakemus
- 3 Liite YLA 21.11.2023 Sijaintikartta
- 4 Liite YLA 21.11.2023 Suunnitelmat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 24.11.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
24.11.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§322

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://asiointi.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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.