

22.06.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 93

Vaatus lupakäsittelystä, Kauppakatu 10

TRE:4404/10.03.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Heidi Ruonala

Valmistelijan yhteystiedot

Lakimies Heidi Ruonala, puh. 040 569 1218, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Leena Jaskanen, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Asunto Oy Ainanlinnan vaatimus rakennustöiden keskeyttämisestä ja rakennus- tai toimenpidelupakäsittelystä hylätään.

Perustelut

Asunto Oy Ainanlinnan hallitus on vaatinut rakennustöiden keskeyttämistä YO-talon sisäpihalla, osoitteessa Kauppakatu 10 kunnes tarvittava rakennuslupa on myönnetty ja hanke on asemakaavan mukainen. Yhtiölle on ilmoitettu, ettei terassin rakentaminen vaadi rakennus- tai toimenpidelupaa. Yhtiö on ilmoittanut, että haluaa ratkaisusta valituskelpoisen päätöksen. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennusjaosto on toimivaltainen päättämään asiasta.

Yhtiö on perustellut vaatimustaan rakennuslupakäsittelystä hallintokanteluluonnoksessaan, joka on toimitettu rakennusvalvontaan. Yhtiön vaatimuksissa todetaan, että rakentaminen muuttaa pihan käyttötarkoitusta; Rakentaminen tapahtuu ilman lainvoimaista rakennuslupaa; Rakennuslupakäsittelyyn kuuluvaa naapureille tiedottamista ja kuulemista ei ole suoritettu; Rakentaminen on vastoin asemakaava ja kaavan yleismääräyksiä; Rakentaminen on vastoin kaupungin rakennusjärjestystä; Rakentaminen on vastoin korttelisuunnitelmaa ja, että rakentamista ei ole keskeytetty vastoin As Oy Ainanlinnan vaatimusta keskeyttää rakennustyö kunnes hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa.

Perusteluissa yhtiö toteaa muun ohella että, hanke on toimenpide, joka edellyttää MRL 126 ja 126 a §:n kohtien 1 ja 10 mukaan toimenpidelupaa. Toimenpideluvan tarpeen arviointiin vaikuttaa tontin asemakaava, sijainti korttelirakenteessa, suhde kaupunkikuvaan ja vaikutukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

naapurikiinteistöjen maankäyttöön. Rakentaminen on vastoin asemakaavaa. Tontin kaavamerkintä on C-7. Kaavamääräyksen mukaan: Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Hanke ei toteuta kaavan yleismääräyksiä: rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava, autopaikkatarve tontilla on yleismääräyksenä 10 ap, terassi syö olemassa olevia autopaikkoja, pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Edelleen todetaan, että hankkeelle ei ole osoitettu polkupyöräpaikkoja eikä hanke toteuta kaavan edellyttämää korttelisuunnitelmaa. Hankkeesta esillä oleva piirustus ei ole korttelisuunnitelman mukainen, koska mm. rakenteilla oleva rakennelma on kaksi ja puolikertaa suurempi kuin korttelisuunnitelmassa esitetty ja osa terassista on katettu. Istutukset on toteutettu pieniin ruukkuihin. Rakennelma ei ole esteetön. Rakennelma katoksineen ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia huomioon ottaen pihan asemakaavamerkinnällä suojellut rakennukset.

Asunto Oy Ainanlinnan vaatimusten johdosta todetaan, että rakennusvalvonnalle on toimitettu hankkeen suunnitelmat ja niiden pohjalta on todettu, ettei toimenpide ole maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaisesti luvanvarainen. 126 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Pykälän 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Lain 126a §:n 1 momentin 10) mukaan toimenpidelupaa edellyttää kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttava järjestely tai muutos (kaupunkikuvajärjestely).

Kyseinen maantasoinen terassi ei ole sellainen 126 §:n mukainen rakennelma, joka rakennelman turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien seikkojen vuoksi edellyttäisi toimenpidelupakäsittelyä. Kysymys ei myöskään ole merkittävästi kaupunkikuvaan vaikuttavasta hankkeesta. Koska hanke ei ole luvanvarainen, eivät myöskään auto- tai polkupyöräpaikat tulevat arvioitavaksi. Luvanvaraisissa hankkeissa auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve tutkitaan käyttötarkoituksen muutoksissa ja silloin, kun rakentaminen lisää kerrosalaa.

Vaatimusten johdosta todetaan lisäksi, että terassia ei kaupungille toimitettujen suunnitelmien mukaan kateta, vaan osalle terassia asennetaan kokoontaitettavat katokset sekä auringonvarjoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennusvalvonnan tulee kohdella hankkeeseen ryhtyviä yhdenvertaisesti. Toimenpidelupaa ei vaadita muiltakaan maantasoon rakennettavilta, kattamattomilta terasseilta.

Sisäpihalla sijaitsevan piharakennuksen käyttötarkoitus on viimeisimmän rakennusluvan mukaan kahvila- ravintola. Korttelin asemakaavan yleismääräyksen mukaan korttelialueesta on laadittu Korttelisuunnitelma 13 Keidaskortteli, jonka periaatteiden mukaisia tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla. Päätösesityksen liitteenä ovat korttelin asemakaava sekä korttelisuunnitelma. Kaupunkikuva-arkkitehti on arvioinut hankkeen kaupunkikuvan kannalta eikä siitä ole huomautettavaa.

Korttelin asemakaavamääräyksen C-7:n mukaan kyseessä on keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Ruokaravintola katsotaan häiriöttömäksi liiketoiminnaksi. Asemakaavan mukaisesti korttelissa sijaitsee useita ravintoloita.

Terassin rakentaminen suunnitelmien mukaisesti on toiminnanharjoittajan ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaista eikä se siksi ole edellyttänyt lupaa myöskään maanomistajalta. Aluehallintovirasto arvioi anniskelualueen edellyttämät vaatimukset.

Edellä mainitun perusteella ympäristö- ja rakennusjaostolle esitetään, että Asunto Oy Ainanlinnan vaatimus rakennustöiden keskeyttämisestä ja hankkeen käsittelemisestä rakennus- tai toimenpidelupana hylätään.

Tiedoksi

Asunto Oy Ainanlinna, Heidi Ruonala, Minna Järvinen, Saana Karala, Katja Rajaniemi

Liitteet

- 1 8418_kaava_150817.pdf
- 2 Korttelisuunnitelma, kortteli 13.pdf
- 3 Tiiliholvi_terassisuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 28.6.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.6.2021

Tampere
29.06.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§93

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.