

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 162

Poikkeamishakemus VI (Kaakinmaa), Tiiliruukinkatu 12, asuinkerrostalon ullakon muuttaminen asuinkäyttöön

TRE:1775/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Frida Piuva, puh. 040 154 8964, 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 837-106-88-17 lupa saada poiketa rakennusoikeudesta, kerroskorkeudesta ja pysäköintipaikkojen määrästä asuinkerrostalon laajentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti VI (Kaakinmaa) kaupunginosassa, osoitteessa Tiiliruukinkatu 12.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 10.02.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. AKL 57 § mom 2 säädöksen mukaisesta asemakaavan suojelumääräyksestä.

Muutetaan asuinkerrostalon ullakko asuinkäyttöön.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Asuinkerrostalon nykyisen ullakkokerroksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä piha-alueen uusiminen.

Uudet asunnot toteutettaisiin seinälinjasta pääosin sisäänvedettyinä alkuperäistä kattolinjaa myötäillen. Taloyhtiön hissi on vastikään uusittu ja hissikuilurakenne yltää tällä hetkellä jo ullakkokerrokseen, joten hissi voitaisiin valjastaa hyödyllisempään käyttöön.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunkikuvallisesti rakennuksen koko pysyy suhteellisen samana, koska rakennuksen korkeus ei juurikaan muutu. Vastaavasti rakennuksen ulkoilmeen päivittyessä kohteen arvo nousee ja rakennus vastaa paremmin nykypäivän asuntotarpeisiin. Rakennusoikeuteen liittyvä ylitys alittaa myös kaupungin linjaaman alle 500 neliön ylityksen sekä rakennusta korotetaan enintään yhdellä kerroksella, joten poikkeamispäätökseen liittyvät ehdot täytyisivät.

Kerrosluvun muutos ja sallitun kerrosalan ylitys:

Ullakkokerroksen muuttaminen asuinkäyttöön. Tontilla on rakennusoikeutta n. 1 600 k-m² (tehokkuus 1,4 * tontin pinta-ala 1 144 m²). Nykyistä kerrosalaa on n. 1 790 k-m², ja uuden asuinkerroksen arvioitu kerrosala on n. 250 k-m². Näin ollen ylitystä sallittuun rakennusoikeuteen tulisi yhteensä 440 k-m². (Uusi kerrosala 1 790 k-m² + 250 k-m² = 2 040 k-m²)

Autopaikat tontilla:

Autopaikkavaade 1 ap / 100 k-m² (Asemakaavan muutos, 1983)
Paikkatarve 2 040 k-m² / 100 = 21 autopaikkaa

Kaupungin mukaan poikkeamispäätöksen yhteydessä ei tule tarkasteltavaksi pysäköintiä, ja taloyhtiöllä on halu tehdä kohteeseen piha-alueen uudistus. Asemakaavan mukaisesti asuinrakennus tarvitsee 21 autopaikkaa, joista 16 (8 autopaikkaa pihalla, 8 autotallipaikkaa) osoitetaan tontille. Viiden autopaikan vähentämisen suhteen haetaan poikkeamista asemakaavasta. Tontin jäljelle jäävää osuutta halutaan vihertää pihan viihtyisyyden, hyvinvoinnin, terveyden ja tontin arvonnousun näkökulmasta. Lisäksi piha-alueen vihertäminen tukisi kaupunkivihreän ja EU:n ennallistamisasetuksen tavoitteita kaupunkiympäristössä. Tontti sijaitsee kattavien liikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä, joka kannustaa muutenkin käyttämään joukkoliikennevälineitä. Kerrosalan lisääminen täydennysrakentamisella taas tukee Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksia."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakentamislupaa varten. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutus on hakemuksen liitteenä.

Hakija on antanut vastineen muistutukseen. Vastine on hakemuksen liitteenä.

POIKKEAMINEN

Tontti 837-106-88-17 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntokerrosalan 100 m² kohti, mikä alue on erotettava tontin muista toiminnoista riittävillä suojaistutuksilla. Tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti. Tonttitehokkuus e=1.4, jolloin rakennusoikeutta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

on 1 601,6 k-m². Suurin sallittu kerrokorkeus on neljä. Siitä poiketen tontilla sijaitsevaa asuinkerrostaloa korotetaan kerroksella, jolloin kerrosluvuksi tulee kuusi, sillä aiemmin vuonna 2010 maanpäällinen kellarikerros on muutettu sekakerrokseksi. Rakennusoikeutta on käytetty n. 1790 k-m² ja laajennuksen myötä rakennusoikeus kasvaa n. 250 k-m², jolloin tontin kokonaisrakennusoikeuden ylitys on n. 440 k-m². Autopaikkoja tulee kaavan mukaan osoittaa 21 ap. Siitä poiketen autopaikkoja on toimenpiteiden jälkeen 16 ap.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n 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

Tontilla sijaitsee 1962 suunniteltu alun perin neljäkerroksinen asuinkerrostalo. Tontti rajautuu pohjoisessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, idässä asuinkerrostalotonttiin, etelässä katualueeseen ja lännessä asuinkerrostalotonttiin.

Asuinkerrostalon laajentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka sijaitsee Hämeenpuiston rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueella. Hankkeesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta, jossa todetaan, että muutos on kaupunkikuvallisesti vähäinen, eikä se vaikuta merkittävästi rakennuksen ulkonäköön tai Hämeenpuiston alueeseen. Piha-alueen muutokset ovat positiivisia, ja hanke on huolellisesti suunniteltu. Museolla ei ole huomautettavaa hakemuksesta, 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 käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaisesta asuinkerrostalon laajentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennusoikeudesta, kerroskorkeudesta ja autopaikoista 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.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaan yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, idässä asuinkerrostalotonttiin, etelässä Tiiliruukinkatuun ja lännessä asuinkerrostalotonttiin. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Tiiliruukinkatu 12. Samalle kiinteistölle on haettu aikaisemminkin poikkeamislupaa. Lupa myönnettiin vuonna 2010. Kohteen lounaissuunnalla on aikaisempi lupahakemus, jonka käsittely on vielä kesken. Kohteen länsisuunnalla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2003, 2015 ja 2020. Lisäksi kohteen pohjoissuunnalla on seitsemän aikaisempaa lupahakemusta. Näistä viidelle on annettu myönteiset päätökset, kahdelle kielteiset. Myönteiset päätökset annettiin vuosina 2012, 2013, 2017, 2021 ja 2022, kielteiset vuosina 1995 ja 2021. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Tonttitehokkuus $e = 1,40$. Suurin sallittu kerrosluku on neljä. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Tontille on osoitettu yksi laajempi rakennusala tontin etelärajan suuntaisesti.

Lausunnot: Pirkanmaan Maakuntamuseo
Muistutus: Asunto Oy Hämeenpuisto 38
Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Korotetaan olemassa olevan asuinkerrostalon vesikattoa ja sijoitetaan nykyiselle ullakolle 4 uutta asuinhuoneistoa.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut lausunnon Tampereen Tiiliruukinkatu 12:n asuinkerrostalon ullakkokerroksen ja pihan muutoksia koskevasta poikkeamislupahakemuksesta. Lausunnossa todetaan, että hanke on huolellisesti suunniteltu ja ottaa huomioon kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Rakennuksen ulkoasu ja arkkitehtoniset piirteet säilyvät pääosin ennallaan, ja pihan muutokset parantavat alueen viihtyisyyttä. Museolla ei ole huomautettavaa hankkeesta, eikä rakennuslupavaiheessa ole tarpeen pyytää lausuntoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja

Liitteet

- 1 Liite yla 27.5.2025 hakemus
- 2 Liite yla 27.5.2025 suunnitelmat
- 3 Liite yla 27.5.2025 kartat
- 4 Liite yla 27.5.2025 meluselvitys
- 5 Liite yla 27.5.2025 lausunto
- 6 Liite yla 27.5.2025 muistutus
- 7 Liite yla 27.5.2025 vastine

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 30.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§162

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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
- 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 310 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.