

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 11

Poikkeamishakemus tontille Pispalan valtatie 39, Ylä-Pispala, varaston ja liiketilan rakentaminen

TRE:6172/10.03.01/2021

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 viiden vuoden määräajaksi tontille 837-213-1014-7 lupa saada poiketa rakennuskiellosta ja rakennusoikeudesta ravintolan ja varaston rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ylä-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Pispalan valtatie 39 sillä ehdolla,

että toisen kerroksen ravintolatilaan asennetaan riittävä äänieristys millä estetään musiikkimelun kantautuminen ympäristöön,

että tontin itä- ja etelärajoille rakennetaan Pispalan rakentamistapaohjeen mukainen 1,2 metriä korkea aita ja,

että rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että varaston palomääräykset täyttyvät ja tilojen ilmanvaihto vastaa varastolle/liikehuoneistolle asetettuja vaatimuksia.

Lupa on voimassa yksi (1) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

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

Autokatos on muutettu kylmäksi varastoksi ja toisen kerroksen myymäläksi luvitettu tila on muutettu ravintolaksi.

POIKKEAMISELLE ON ANNETTU ERITYISET SYYT

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Suunnittelija mm.: "Autokatos muutetaan kylmäksi varastoksi ja 2. kerroksen käyttötapa muutetaan ravintolaksi. Autotallin muutos johtaa tontille sallitun kerrosalan ylittämiseen 70 neliömetrillä. Kiinteistö sijaitsee rakennuskieltoalueella. Autotallimuutos ja 2.kerroksen muuttaminen ravintolaksi on tehty jo 80-luvulla. Autotalli- ja 2. kerroksen käyttötapamuutokset on havaittu rakennusvalvonnan tekemässä tarkastuksessa 7.4.2021 voimassa olevan rakennusluvan vastaiseksi. Määräaikaiselle poikkeamiselle asemakaavasta on saatu puolto 3.6.2021 pidetyssä poikkeamisryhmä-palaverissa. Tiloissa toimii Yläkerta niminen ravintola, joka toimii alakerrassa toimivan Vastavirta klubin pienempänä näyttämönä ja "olohuoneena". Klubi ja baari yhdessä muodostavat liiketaloudellisen kokonaisuuden, mistä yläkerran poistaminen heikentäisi klubin toimintaedellytyksiä merkittävästi. Vastavirta klubi on vakiinnuttanut asemansa valtakunnallisesti merkittävänä live-musiikin ja vaihtoehtokulttuurin tapahtumapaikkana jo vuodesta 2004. Yläkerran palauttaminen rakennusluvan mukaiseksi, eli ravintolan sulkeminen, olisi pandemiavuoden jälkeen kohtuuttoman raskas seuraus ravintolayrittäjälle, sekä pahimmassa tapauksessa vaikutuksen ulottuessa Vastavirta klubin toimintaan, koko Tampereen kulttuurielämälle."

Kiinteistön omistaja: "Liikekiinteistömme Pispalanvaltatie 39:ssä on edesmenneiden vanhempieni rakentama vuonna 1983. Hallussani olevien rakennuspiirustusten mukaan näen, että vuonna 1985 on haettu muutoslupaa autokatoksesta talliksi. Olemme olleet siinä uskossa, että kaikki luvat on kunnossa. Josta johtuen haemme poikkeuslupaa, jotta voisimme jatkaa rakennuksen käyttöä siinä tarkoituksessa, kuin se on ollut vuodesta 1985."

Toimija: "Kyseinen tila (autotalli) on toiminut yrityksemme Rokata Oy varastotilana koko toimintamme ajan eli vuodesta 2009 lähtien. Rakennuksessa sijaitsee liiketoimintamme kannalta välttämättömiä tiloja, tärkeimpänä olut- ja alkoholivarasto sekä siivousvälinevarasto. Myös mm. myyntiteltat, terassikalusteet ja rakannustyökalut säilytetään varastossa talven ajan. Yläkerrassa ei ole muita varastotiloja. Kiinteistössä on ollut ravintolatoimintaa noin 30 vuoden ajan ja kyseistä tilaa on aina käytetty varastona. Olemme toimineet siinä uskossa, että tila on hyväksytty autotalli/varastoksi kiinteistöä rakennettaessa."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Kahdella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutuksissa otettiin kantaa varastoksi muutetun autokatoksen paloturvallisuuteen sekä ravintolatoiminnasta säännöllisesti naapurustolle aiheutuvaan haittaan, mm. soitetun musiikin kuuluminen naapurustoon, musiikin resonointi rakenteisiin, asiakkaiden häiriökäyttäytyminen terassilla ja rakennuksen ympäristössä.

Vastine:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Poikkeamispäätökselle on annettu ehtoja varaston paloturvallisuuden varmistamiseksi, ravintolasta aiheutuvien meluhaittojen sekä asiakkaiden toiminnasta aiheutuvien haittojen pienentämiseksi.

Muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

POIKKEAMINEN

Tontti on asetettu rakennuskieltoon 3.3.2022 asti asemakaavan laatimista varten. Siitä poiketen jo tehdyille muutoksille haetaan lupaa ennen rakennuskiellon päättymistä. Hakijalle on rakennusvalvonnan toimesta annettu kehoitus palauttaa tilat rakennusluvan mukaiseen tilaan tai saattaa lupatilanne vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Tontin rakennusoikeus ylittyy 70,5 k-m², kun autokatos on muutettu varastoksi.

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-Pispalassa rajautuen pohjoisessa Pispalan valtatiehen, idässä asuin-liiketonttiin, etelässä Mäkikatuun ja asuintonttiin sekä lännessä asuinkerrostalotonttiin. Tontilla sijaitsee vuonna 1984 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asunto- tai liikerakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia joko kokonaan tai osittain asuin- tai liiketarkoitukseen. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 318,5 k-m², joka on jo käytetty kokonaan. Autokatoksen muutoksella umpinaiseksi varastoksi tontin rakennusoikeus ylittyy 70,5 k-m² (22,0 %).

Tontilla on vireillä asemakaavanmuutos nro 8309, jossa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja (A-30). Rakennusoikeutta on osoitettu 320 k-m². Kaavaehdotuksen yleismääräyksessä todetaan, että *Pispalan valtatie varressa A-30 korttelialueella saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi sijoittaa rakennuksen katutasokerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi liike- tai työtilaa 75 % pääkerroksen alasta.*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tällöin katutasoon valtatie suuntaan on avattava liiketiloille tyypillisiä suuria ikkunoita. Kivijalkakerroksen julkisivumateriaalin on oltava eri kuin asuinkerroksissa. Tontilla nyt oleva liikerakennus on kaavaehdotuksen mukainen myös käytetyn kerrosalan mukaan, joten poikkeamislupa ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Asemakaavan mukaan tontille tulee osoittaa yksi autopaikka 150 k-m² kohti. Käytetyn kerrosalan mukaan tontille tulee osoittaa kolme autopaikkaa. Tontin eteläosassa on kolme autopaikkaa, joten asemakaavan autopaikkavaatimus täyttyy.

Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa olemassa olevassa rakennuksessa rungon sisällä tehdyille muutoksille, joten poikkeamisluvalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteisiin eikä se aiheuta merkittävää rakentamista.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen viiden vuoden määräajaksi rakennuskiellosta ja rakennusoikeudesta 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 on positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun kiinteistössä toimiva yritys voi jatkaa toimintaansa nykylaajuudessa seuraavat viisi vuotta.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Pispalan valtatiehen, idässä asuin-liiketonttiin, etelässä Mäkikatuun ja asuintonttiin sekä lännessä asuinkerrostalotonttiin. Lähialueelle on aiemmin haettu 19 poikkeamislupaa, joista 18 on hyväksytty ja yksi on vielä vireillä.

Asemakaava: Tontti on osoitettu asunto- tai liikerakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia joko kokonaan tai osittain asuin- tai liiketarkoitukseen. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 318,5 k-m². Rakennusala kiertää tontin pohjois- ja länsirajaa. Autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulee osoittaa yksi autopaikka 150 k-m² kohti.

Lausunnot 4 kpl

Muistutukset 2 kpl: Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu.

Perustelut: Hakijan ja ravintoloitsijan antamat perustelut/erityinen syy poikkeamiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Suunnitelmat: Muutosalue sijaitsee liikerakennuksen toisen kerroksen vanhassa myymälätilassa sekä autokatoksessa. Autokatoksen etuseinä on rakennettu umpeen ja siihen on sijoitettu käyntiovi.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta, joilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Elintarvikevalvonta tiedusteli lausunnossaan, että onko baaritiskillä ja siivouskaapissa omat pesualtaansa ja sijaitsevatko henkilökunnan tilat alakerrassa.

Terveydensuojelu:

”Autokatosta varastoksi muutettaessa tulee varmistua, että rakenteet vastaavat varastolle asetettuja vaatimuksia mm. eristyksen osalta. Myös 2. kerroksen ravintolatilän muutostyön suunnittelussa tulee huomioida riittävä äänieristys, mikä estää musiikkimelun kantautumisen ympäristöön. Muutostyön yhteydessä tulee selvittää rakenteissa käytetyt haitta-aineet ja tehdä tarvittavat korjaukset. Tilojen ilmanvaihto tulee saattaa vastaamaan varastolle/liikehuoneistolle asetettuja vaatimuksia.”

Tiedoksi

Hakija, muistuttajat, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 18.1.2022 Poikkeaminen perusteet
- 2 Liite YLA 18.1.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 18.1.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 18.1.2022 Suunnitelmat
- 5 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto Terveydensuojelu
- 6 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto Maakuntamuseo
- 7 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto ELY-keskus
- 8 Liite YLA 18.1.2022 Lausunto Elintarvikevalvonta

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 21.1.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
21.01.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§11

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.