

## Poikkeusten esittely ja perustelut poikkeuksille

### Poikkeus 1.

Kaavassa on sallittu kaksikerroksinen rakennus. Ullakkokerrokseen (3.kerros) haettaisiin rakennuslupaa kahdelle yksiölle noin 23 m<sup>2</sup>/asunto. Ullakkokerrokseen on 1970-1980 luvun aikana muutettu ullakkokerroksen varastotilat kahdeksi yksiöksi ilman rakennuslupaa ja tilat ovat olleet asuinkäytössä siitä asti.

Perustelut poikkeukselle:

- a. Näille asunnoille haettava rakennuslupa ei muuta rakennuksen nykytilannetta millään tavalla, sillä olemassa oleville ullakon yksiöille tulisi vain virallinen rakennuslupa.
- b. Nämä yksiöt ovat olleet kysytyjä ja niissä on ollut vuokralaisia koko ajan.
- c. Ullakkokerroksessa varastoille ei ole tarvetta rakennuksessa, sillä pohjakerroksessa on riittävästi varastotilaa. Pohjakerroksessa on ulkovälinevarasto sekä häkkivarasto.

### Poikkeus 2.

Kaavavaatimuksena on, että kiinteistöllä on yksi autopaikka asuntoa kohden. Kiinteistölle on mahdollista sijoittaa vain 3 autopaikkaa. Rakennukseen tullaan hakemaan rakennuslupaa, joissa ullakkokerroksen asunnoille haetaan lupaa sekä alakerran myymälä muutettaisiin asuinkäyttöön. Kiinteistössä olisi muutosten jälkeen yhteensä 10 asuntoa. Vaatimuksena olisi siis kymmenen autopaikkaa kolmen sijasta.

Perustelut poikkeukselle:

- a. Autopaikkojen tarve ei kasva nykytilanteesta, sillä rakennuksen laskennallinen henkilömäärä ei muutu. Lisäksi myymälätilan mahdollinen asiakasliikenne jää pois.
- b. Rakennuksen asunnoissa on ollut enimmäkseen opiskelijoita, joilla ei ole omaa autoa
- c. Julkinen liikenne toimii alueella erittäin hyvin, lähin bussipysäkki on 50 metrin etäisyydellä.
- d. Lähellä kiinteistöä on parkkialue noin 150 metrin päässä Nummenpuistokadun ja Vanhan Hämeentien risteyksessä.

- e. Asunnot ovat alueella hyvin vuokrattuja ja menevät hyvin kaupaksi, joten on taloyhtiölle edullisempaa ja riskittömämpää muuttaa myymälä asunnoiksi.
- f. Kiinteistön takapihalle olisi mahdollista sijoittaa vielä kaksi autopaikkaa lisää, mutta muutos aiheuttaa huomattavia lisäkuluja rakennuksen painovoimaisen ilmanvaihdon muutoksiin, sillä korvausilma-aukot on oltava 8 m etäisyydellä parkkipaikoista. Tämä etäisyys ei täyty, jos takapihalle sijoitetaan autopaikkoja. Myös leikki- ja virkistysalueen koko pienenee huomattavasti, jos autopaikkoja lisätään.
- g. Myymälätila olisi saneerattava, jotta siihen olisi mahdollista saada vuokralainen. Viimeisen 10 vuoden aikana myymälään ei ole löytynyt yhtiölle kannattavaa vuokralaista, joten taloudellisesti on liian suuri riski tehdä myymälätilaan saneerausta myymäläkäyttöön.
- h. Kiinteistövälittäjän mukaan myymälä on arvoton, jos verrataan vuokratuottoa vastikkeeseen, joten myöskään myymälätilan myynti ei ole yhtiölle järkevää.

### Poikkeus 3.

Kaavassa vaaditaan leikki- ja virkistysaluetta 10 neliometriä asuntoa kohden eli vaatimus siis muutosten jälkeen 100 m<sup>2</sup>. Kiinteistölle on mahdollista sijoittaa vain 60 m<sup>2</sup> leikki- ja virkistysaluetta.

#### Perustelut poikkeukselle:

- a. Julkisilla ja polkupyörillä hyvät kulkuyhteydet kaupungin virkistysalueille ja puistoihin.
- b. Kiinteistön yleisimpiä asukkaita ovat opiskelijat, jotka yleensä virkistäytyvät muualla kaupungissa eivätkä niinkään asuinalueen keskellä.
- c. Vanha Hämeentie on kohtuullisen liikennöity, joten esim. lasten kanssa on turvallisempaa kävellä johonkin kaupungin leikkipuistoon
- d. leikki- ja virkistysalue sijaitsee talojen varjossa, joten ei ole kovinkaan valoisa, jolloin virkistäytymään lähtee mielellään vaikka kävellen muutaman minuutin kävelymatkan päähän.

### Muut asiat

Poikkeusluvan sekä rakennuslupien saaminen olisi As Oy Vanhalle Hämeentielle taloudellisesti erittäin tärkeää, sillä ne mahdollistaisivat yhtiölle lisälainan saamisen LVIS-saneerausta varten, joka tulisi toteuttaa mahdollisimman pian. Rakennuksen käyttövesiputkisto sekä valurautaviemärit ovat käyttöikänsä päässä. Ilman näitä rakennuslupia koko yhtiön arvo saattaa romahtaa ja koko taloyhtiö on sen jälkeen hyvin suurissa vaikeuksissa.

Laatija: \_\_\_\_\_

Mikko Harmanen, Ins. AMK  
Petäjä Design  
+358 45 329 1955  
petajadesign@gmail.com

