

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

**Poikkeamishakemus tontille Makkarajärvenkatu 74, Hervantajärvi,
autopaikkamääräyksestä poikkeaminen**
TRE:7130/10.03.01/2020

Lisätietoja päätöksestä

Toimistosihteerini Tarja Onjukka, puh. 040 737 8042, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Myönnetään tontille 837-78-7318-3 lupa saada poiketa asemakaavan
autopaikkamääräyksestä hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien
periaatteiden mukaisesti Hervantajärven kaupunginosassa, osoitteessa
Makkarajärvenkatu 74.

Tämä päätös korvaa aiemmin 10.2.2021 tehdyn päätöksen.

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.

Hakijan esittämiä perusteluja ei oltu päivitetty tekstiin, kun asiaa
käsiteltiin edellisen kerran 10.2.2021. Koska asian käsittelyssä on
10.2.2021 tapahtunut menettelyvirhe, asia tulee hallintolain 50 §:n
mukaisesti ratkaista uudelleen ja virhe korjata.

Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan kaksi kuusikerroksista
asuinkerrostaloa CLT- tilaelementeistä TOAS:n opiskelija-asunnoiksi, sekä
taloja palveleva erillinen kylmä polkupyörävarasto. Asuntoja taloissa on
yhteensä 120 kpl ja yksi yhteiskäyttöinen huoneisto. Autopaikkoja
toteutetaan 8 kpl vähemmän kuin asemakaava edellyttää. Kiinteistöön
tulee yksi yhteiskäyttöauto.

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN: Asemakaavan autopaikkamääräys

Asemakaavan mukaan tontille tulisi rakentaa yhteensä 25 autopaikkaa 1
ap/200 m² mitoituksen mukaisesti. Tontille toteutetaan autopaikkoja 1 ap
/300 m² mukaan 15 kpl + yksi yhteiskäyttöauto, joka korvaa kaksi
autopaikkaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakijan antamat perustelut:

"Rakennetaan kaksi 6 krs asuinkerrostaloa CLT- tilaelementeistä TOAS:n opiskelija-asunnoiksi, sekä taloja palveleva erillinen kylmä polkupyörävarasto. Asuntoja taloissa on yhteensä 120 kpl ja yksi yhteiskäyttöinen huoneisto. Toteutus pohjautuu korttelin ratkaisusta käydyin arkkitehtuurin opiskelijoille suunnatun kilpailun voittaneeseen työhön. Kiinteistöltä kaadetaan puita ja pintamaa poistetaan. Rakennuspaikalla tehdään myös täyttöjä.

Tällä poikkeamislupahakemuksella hankkeelle haetaan poikkeamista autopaikoitusta koskien. Haetaan käytettäväksi "Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset", 29.01.2019 päivitys - mukaista autopaikoitusnormia tehokkaan joukkoliikenteen alueella alle 400m etäisyydellä raitiotiepysäkistä sijaitsevalle opiskelija-asumiselle. Tämä normi on 1/300 AP pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta (as.kem2). Haetaan saman linjauksen pohjalta lupaa autopaikkojen korvaamiselle yhdellä tontilla sijoitetulla yhteiskäyttöautopaikalla. Yhteiskäyttöautolla korvattavia autopaikkoja linjauksen mukaisesti 10% autopaikoista, pyörästettyä 2 AP.

Kohteen toteuttavan TOAS:in näkemyksen ja kokemuksen mukaan yhteiskäyttöauto toimii opiskelija-asumisessa poikkeuksellisen hyvin verrattaessa muihin asumismuotoihin.

Kaavan mukainen autopaikkamäärä opiskelija-asumiselle on 1ap/200kem2. Asuinkerrosalasta laskettuna tämä tarkoittaisi 25 AP. Poikkeamishakemuksella yllä olevan mukaan (1ap/300kem2 AP velvoite 17 AP) haetaan toteutettavaksi yhteiskäyttöalueella 13 AP ja tontilla 4 AP = 2 LE-AP + 1 yhteiskäyttöautopaikka (2 AP). Parkkiruutujen määrää laskien (yhteiskäyttöautopaikan kertautumista huomioimatta) tämä on 16 ruutua, 64% kaavan mukaisesta autopaikkavelvoitteesta.

Rakentamistapaohjeesta poiketen osalla 1. kerroksen asunnoista ei ole maantasopihaa, vaan ulko-oleskelu toteutetaan parvekkein. Perusteluna on korkeusasemat ja tontin rajat huomioiden luontevampi järjestely, sekä opiskelija-asumisen luonne jonka katsotaan tukevan paremmin parvekeoleskelua kuin pihan ylläpitoa."

ASEMAKAAVOITUS:

Alueen asemakaava 8192, joka on vahvistettu 20.2.2017, edellyttää opiskelija-asuntotuotannolta autopaikkoja määräyksellä 1ap/200 k-m². Käytettävän asuinkerrosalan mukaan autopaikkatarve olisi 25 kpl.

Tampereen yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt pysäköintipolitiikan 29.1.2019 (§ 27). Pysäköintipolitiikassa linjataan autopaikkojen mitoitus sekä yhteiskäyttöautojen käyttöä uusien asemakaavojen autopaikkamitoitusta suunniteltaessa. Pysäköintipolitiikan hyväksymisen jälkeen on linjattu, että poikkeamisluvalla voidaan myöntää lupa saada poiketa autopaikkamääräyksestä normin mukaisesti ja myös

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yhteiskäyttöautoja hyödyntäen kohteissa, joissa on sosiaalista asuntotuotantoa tai opiskelija-asuntoja. Tässä hankkeessa on kyse Tampereen opiskelija-asuntosäätiön rakennushankkeesta, joten autopaikkamääräyksestä voidaan poiketa pysäköintipolitiikan mitoituksen mukaisesti.

Pysäköintinormin mitoitus tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, alle 400 m raitiotien pysäkistä on 1 ap/300 k-m². Käytetyn kerrosalan mukaan autopaikkoja tarvitaan yhteensä 17 kpl. Yhdellä yhteiskäyttöautolla voidaan vähentää autopaikkamäärää vielä 10 %, mikä tässä tapauksessa on 2 ap. Kiinteistön käyttöön tulee 15 autopaikkaa sekä yksi autopaikka yhteiskäyttöautolle.

Rakentamistapaohjeesta poiketen osalla 1. kerroksen asunnoista ei ole maantasopihaa, vaan ulko-oleskelu toteutetaan parvekkein. Perusteluna on korkeusasemat ja tontin rajat huomioiden luontevampi järjestely, sekä opiskelija-asumisen luonne jonka katsotaan tukevan paremmin parvekeoleskelua kuin pihan ylläpitoa. Rakentamistapaohje on selostuksen liitteenä eikä siten ole sitova, joten kyseessä ei ole asemakaavasta poikkeaminen.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan autopaikkamääräyksestä 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.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa, idässä ja lännessä asuinkerrostalotontteihin sekä etelässä Makkarajärvenkatuun. Lähialueelle on aiemmin haettu yksi poikkeamislupa, joka on vielä vireillä.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus on asuintiloille 5 000 k-m², taloustiloille 500 k-m² ja asukkaiden yhteistiloille 250 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Opiskelija-asumiselle autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka 200 m² kohti. Tontin itä- ja länsireunoihin on osoitettu rakennusala.

Asemapiirustus: Asuinkerrostalot sijaitsevat tontin itä- ja länsireunoilla. Niiden väliin jää oleskelupihaa rajaava talousrakennus. Ajoyhteys tontille tapahtuu korttelin keskellä olevan väylän kautta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakija tiedot. Hakijana on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet:

- 1 Liite Poikkeamishakemus salainen
- 2 Liite Sijaintikartta
- 3 Liite Asemapiirros
- 4 Liite Asemakaava 8192
- 5 julkipanoilmoitus

Allekirjoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä 23.2.2021 Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.tampere.fi

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla:

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta, osoite: Tampereen kaupunki, kirjaamo, PL 487,
33101 Tampere

Tampere
23.02.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 8

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

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

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi. Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 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.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Tampere

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön
suunnittelu

Ote viranhaltijapäätöksestä

23.02.2021

6 (6)

§ 8

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.