

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS

KAAVATIEDOT: Asemakaava nro 8762 / 8.3.2022/ XI (Kyttälä III)

TONTTI: Kortteli 170, tontti 4 (Tuomiokirkonkatu 18, 837-111-170-4)

KOHDEKUVAUS:

Tontille on suunniteltu 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja pysäköintihalli pihakansirakenteineen. Pysäköintihalli ja pihakansirakenne ovat pääosin tontilla 5.

HAETTAVAT POIKKEAMISET:

- 1) **Kaavassa määrätyistä korkeusasemista poikkeaminen**
Rakennus ylittää vesikaton ylimmän korkeusaseman ja 8. kerroksen sisäänvedetyn osuuden ylimmän kaidekorkeuden.
- 2) **Rakennusalueen rajan ylitys**
Pihan puolella rakennus ylittää rakennusalueen n. 0,5-1,6 metrillä ja parvekkeet osalla matkaa n. 1,7-3,8 metriä. Kaakkoiskulmassa parveke ylittää rakennusalueen rajan n. 3,9 metrillä.
- 3) **Katujulkisivulle sijoitetaan ulkoseinän ulkopuolisia ranskalaisia parvekkeita**
- 4) **Poikkeama autopaikkannormiin (erillisen hakemuksen mukaan)**

asuminen 1ap/170kem2 => 1ap/290kem2
liiketila 1ap/120 kem2 => 1ap/ 160 kem2

Autopaikat sijaitsevat tontilla 5
- 5) **Ylimmän kerroksen terassit lasitetaan.**
- 6) **Viherkerroin laskelma ei ole tonttikohtainen. Viherkerroin lasketaan tonteille 4 ja 5 yhteisesti.**

POIKKEAMA 1 : Kaavassa määrätystä korkeusasemasta poikkeaminen

PERUSTELUT: Tontin tarkoituksenmukainen käyttö, turvallinen ja terveellinen rakentaminen sekä määräysten noudattaminen:

Tontille laaditussa perustamis- ja pohjaolosuhdeselvityksessä (FCG 18.6.2024) on esitetty pohjaveden pinnantason vaikutus rakennuksen kuivatukseen ja korkeusasemaan.

Pohjavesipinta on vaihdellut välillä +82,70...+83,69 havaintojaksolla 4/2015-8/2024 ja orsivesi on Rongantornien salaojitustasolla +82,55...+82,80. Uudisrakennuksen perustukset ja lattia on salaojitettava. Rakennuksen korkeusasema tulee olla riittävän ylhäällä, jotta salaojitus ei laske pohja- ja orsivettä.

Mikäli rakennuksen kellari rakennetaan pohjavesipinnan alapuolelle, niin sillä on mahdollisesti haitallista vaikutusta pohja- ja orsivedenpinnan tasoihin sekä pohjaveden virtaussuuntiin maaperässä. Pohjaveden pinnan alentaminen voi aiheuttaa maaperän painumista sekä mahdollisesti myös pohjaveden pilaantumista. Pohjaveden pinnan alentaminen on huomioitu vesilaissa, jossa pohjaveden pinnan alentaminen määritellään luvan varaiseksi toiminnaksi. Pohjaveden pinnan alentumisella on sekä pitkä- että lyhytaikaisia vaikutuksia.

Naapuri kiinteistöjen (As. Oy Kyttälänportti ja As. Oy Rongatornit) hallitukset ovat tuoneet esille, että heidän rakennuksien kellareissa on maaperästä nousevan kosteuden aiheuttamia vaurioita havaittavissa. Lähimpänä olevan As. Oy Rongatornien B-rapun kellarin alin lattiataso on korossa +80,67 (LJH tilan syvennys). Rongantornien kellareiden lattiat ovat tasossa +82,80...+83,23

Uudisrakennuksen salaojitustaso voi olla orsivesipinnan tasolla +82,50...+82,80 jolloin salaojitus ja perustusrakenteiden vaatiman pystysuuntaisen tilan myötä asuinrakennuksen alimman lattian suositeltu korkeusasema on +84,30 ja pysäköintihallin lattia +83,6. Tällä ratkaisulla uudisrakennuksen toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia pohjaveden pinnan tasoon eikä virtauksiin. Tällä varmistetaan, että uudishankkeen toteutus ei vaikuta heikentävästi naapurikiinteistöjen kosteustekniseen toimivuuteen heidän kellarirakenteissa. Ratkaisu on myös uudisrakennuksen osalta kosteusteknisesti toimiva sekä terveellinen ja turvallinen.

Rakennusten vieressä kuivatus hoidetaan oman tontin puolella kallistamalla piha-alueet pois päin rakennuksesta. Rakennuksen lattia tulee olla vähintään 30 cm maanpinnan yläpuolella tai vesieristeet on nostettava vähintään 30 cm maanpinnan yläpuolelle. Sisäpihalla pihakannen ylin korko on +87,00 ja 1 krs asuntojen lattianpinnan korko on +87,30. Tontin koilliskulmassa Tuomiokirkonkatu nousee tasolle +87,21, jonka yläpuolella ensimmäisen kerroksen lattian tulisi olla.

Rakennuksen kellarikerroksen pysäköintihallin lattiakorko on sijoitettava alimpaan suositeltuun korkoon +83.6 tai korkeammalle, jotta uudisrakennus pystytään rakentamaan terveellisesti ja turvallisesti ilman riskirakenteita. Näin uudisrakentamisella ei lasketa pohja- ja orsiveden tasoa ja varmistetaan ettei uudisrakennuksen rakenteisiin kohdistu kosteuden ja mahdollisten tiiviissä kaupunkirakenteessa lisääntyvien tulvien aiheuttamia riskejä. Tulevaisuudessa rankkasateet lisäävät kaupunkitulvien riskiä ja saattavat nostaa pohjaveden pintaa. Suunnitellulla uudisrakennuksien korkoasemoinnilla varmistetaan myös ettei uudishanke heikennä tai pahenna naapurikiinteistöjen rakennuksien kosteusteknistä toimintaa, joiden kellareissa on havaittavissa pohjaveden aiheuttamia kosteusvaurioita (Rongantornit ja As Oy Kytälänportti) Lisäksi pohjaveden pinnan säilyessä koskemattomana vähennetään pohjaveden saastumisen riskiä.

Pysäköintihallin lattiakorkeuden vaikutus vesikaton ylimpään korkeusasemaan ja sisäänvedetyn osuuden ylimpään kaidekorkeuteen.

Kohta 1: pysäköintihallin lattiakorko ja kansirakenteen rakennepaksuus:
(ks. LIITE 1, kohta 1)

Kun pysäköintihallin lattiakorko sijoitetaan korkeuteen +83,60 nousee pihakannen korkein korko tasoon + 87,00.

Parkkihallin minimi vapaa korkeus on ajoväylällä 2200 mm (RT 98-11237, kohta 3.6 taulukko 2). Minimikorkeus täytyy täyttyä kaikilla ajoväylillä. Parkkihallin korkein kohta on ajoluiskan päädyssä ulko-oven suulla + 84,05 (ajoluiskan mitoitus RT 98-11237 ajoramppi sisällä)

Pihakannelta vaadittava rakennepaksuus on rakennesuunnittelijan yhdessä pihasuunnittelijan kanssa laatiman rakennetyypin YP1 mukaan korkeimmillaan n. 720 mm. Rakennetyypissä on huomioitu viherkerroin vaatimukset. Eli pihakannen ylin korko on $+84,05 + 2200 + 720 \text{ mm} = +86,97 = +87,00$

Kohta 2: Ensimmäisen kerroksen alin lattiataso:
(ks. LIITE 1, kohta 2)

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiakorko tulee olla min. 30 cm pihakannen korkeutta korkeammalla.

(Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 18§ Maanvastainen alapohja)

$+87,00 + 30 \text{ cm} = +87,30$ 1-kerroksen alin mahdollinen lattiakorko.

Kohta 3: Normaali kerroskorkeus ja sisäänvedetyn parvekkeen käännetyin rakenteen rakennepaksuus (ks. LIITE 1, kohta 3)

Kun ensimmäisen kerroksen lattiataso on yllä mainituista syistä suunniteltu korkoon +87,30 on ylimmän kerroksen lattian korko 108,60 kun rakennus toteutetaan pääsääntöisesti normaalilla 3M kerroskorkeudella. 7. kerroksen kerroskorkeus on 3,3M, jotta 8.

kerroksen sisäänvedettyjen parvekkeiden alle jääviin asuntoihin pystytään järjestämään määräysten mukainen minimi huonekorkeus 2500 mm. Parvekerakenne YP4 on rakennepaksuudeltaan n. 770mm ja rakenteen yläpinta on suunniteltu 8.kerroksen lattiakoroon tasoon, jotta asuntoihin pystytään järjestämään esteetön ulkotila. (RAKMK esteettömyys §4) Parvekkeen käännetyin katon rakennetyyppi YP4 on suunniteltu yhdessä rakenne- ja energiasuunnittelijan kanssa, jotta rakenteesta saadaa mahdollisimman ohut, jotta räystäään ja vesikaton ylin korkeusasema saadaan pidettyä mahdollisimman alhaalla.

Sisäänvedetyn parvekkeen ulkoreunaan on suunniteltu käyttöturvallisuusasetuksen mukainen kaide, jonka korkeus on min. 1000 mm. Näin ollen sisäänvedetyn parvekkeen räystäään ylin korkeus +109,60 ylittää n. 1,1 m kaavassa sallitun ylimmän räystäään korkoaseman koron +108,50

Kohta 4: Vesikaton räystäskorkeus (ks. LIITE 1, kohta 4)

Ylimmän kerroksen lattiakorko on +108.60 yllä mainituin perustein.
Ylimmän kerrosten arvoasuntoihin on suunniteltu vastaava huonekorkeus kuin alemmissakin kerroksissa = 2630mm.
Yläpohjarakenteelta YP1 vaadittava rakennevahvuus on kallistuskiiloinen ja tuuletustiloineen korkeimmillaan. n. 1200mm. Katto kallistetaan tästä korosta kohti Tuomiokirkonkatua bitumikatolle soveltuvalla kattokulmalla 1:40, jolloin räystäskorkeus asettuu korkoon +112,07 Tuomiokirkonkadun puoleisella julkisivulla ja korkoon +112.43 sisäpihan puolella. Lapekatto kattomuotona on toimiva ratkaisu ulkopuolisen vedenpoiston kannalta. Tasakattoratkaisullakaan ei päästä ym. syistä alle kaavassa määrätyn vesikaton räystäskorkeuden. Kaavassa määrätyn räystäskorkeuden +111,50 ylitys on 560-930mm.

Suunnitellulla vesikaton ja sisäänvedetyn parvekkeen kaidarakenteen koroilla ei aiheuteta haittaa naapurirakentamiselle. Valokulmat naapurirakennukseen täytyvät silti, sillä rakennuksen korkeus naapurirakennuksen asuinkerroksen lattiatasosta mitattuna on pienempi kuin rakennusten välinen etäisyys (RAMK asuntosuunnittelu 5§) Rakennuksen päätyseinä on esitetty koko päädyn matkalta rajasta irti 400mm, jolla on saatu kasvatettua varjostamatonta aluetta pohjoisnaapurin päin. Rakennusalueen raja sallisi osittain tuoda uudisrakennuksen pohjoisseinän rajaan kiinni, mutta suoristamalla pohjoisseinä on saatu lisättyä asumismukavuutta pohjoisnaapurin suuntaan. ks. LIITE 2 valokulmatutkielma.

POIKKEAMA 2: Rakennusalueen rajan ylittäminen

PERUSTELUT: Tontin tarkoituksenmukainen käyttö, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Ulkoseinälinja ylittää rakennusalueen rajan n. 0,5-1,6 m. sisäpihan puolella. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen sisäpihan puolella rajan n. 1.7-2,7 m.

Ulkoseinä ja parveke ylittävät rakennusalueen rajan Tuomiokirkonkadun puolella.

Kaavamääräys spa -> osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Tämä merkintä on tontin Tuomiokirkonkadun puoleisella sivulla. Rakennusalan rajat ovat hyvin tiukat tällaiselle ratkaisulle, sillä sisäänvedetyt parvekkeet kaventavat rakennuksen runkosyvyyttä vaatimansa tilan verran, jolloin kaikkea rakennusalan sisälle osoitettua tilaa ei voida käyttää rakennusoikeutta kuluttavaan rakentamiseen.

Jotta kaavan edellyttämä kaupunkikuvallinen ilme sisäänvedettyine parvekkeineen pystytään säilyttämään ja samalla käyttämään tontille osoitettu rakennusoikeus on rakennuksen runkosyvyyttä kasvatettu sisäpihalle päin sen verran, että uudisrakennus pystytään suunnittelemaan laadukkaasti ja kaavan tarkoittama rakennusoikeus hyödyntäen. Suunnitelmassa esitetyt parvekkeiden sisäänvedot ovat näin ollen kaavan viiteaineistoon nähden sekä syvempiä, että käytettävämpiä ja laadukkaampia. Pohjoiskulma naapurirakennuksen suuntaan on kuitenkin sisennettyä rakennusalueen rajojen sisään. (ks. LIITE 3 kohta 5).

Tällä ratkaisulla suunnitelmassa on lisäksi pystytty toteuttamaan kaupunkikuvallisesti laadukas kahden kerroksen korkuinen sisäänvedetty sisääntuloalue parvekelinjan alle, Sisääntuloalueen takana on tavanomaisesta kerrostalorakentamisesta poikkeava, upea kahden kerroksen korkuinen aula. Tila, jonka kautta pääsee läpitalon porrashuonetta pitkin aina sisäpihalle asti. Aula avaa myös näkymän kaupunkitilassa kadulta sisäpihalle (ks. LIITE 3, kohta 6).

Sisäpihan puoleinen parvekelinja ylittää rakennusalueen rajan ja uuden tontin sisäisen rajan. Tästä ylityksestä on tonttien 4 ja 5 välillä on yhteisesti laadittu ja hyväksytty yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksen osapuolina ovat As.Oy Rongatornit, Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkadun Laudatur ja Kiinteistö Oy Tampereen Tuomiokirkonkadun parkki. Suunnitelmassa on tavoiteltu kaavan viiteaineistoa laadukkaampaa asuntorakentamista. Sisäpihan puolelle on järjestetty lähes koko asunnon levyiset suuret parvekkeet, joita on aidosti mahdollisuus kalustaa useammalla tavalla asuintilojen jatkeeksi (ks. LIITE 3.kohta 7).

Myös tontin kaakkoiskulmassa parveke ja ulkoseinä ylittävät rakennusalueen rajan. Rakennuksen kulmaan saadaan tällä tavoin järjestettyä laadukas kaksio kahteen suuntaan avautuvalla parvekkeella sekä erillisparvekkeella Tuomiokirkonkadulle päin. Kaavan viiteaineistossa tässä kohtaa on esitettyinä umpiseinää. Lisäksi parvekelinja kattaa osittain kellarin johtavan ajoluiskan mikä lisää luiskan turvallisuutta ja piilottaa luiskaa kaupunkikuvasta. Ulkoseinän ylitys on vähäinen ja eikä ulkoseinälinjaus tule naapurirakennusten asuntojen ikkunoiden eteen. Kaupunkikuvaan jää silti rakennusalueen rajojen mukainen sisäänvedetty kulmaus (ks. LIITE 3, kohta 8).

POIKKEAMA 3: Katujulkisivulle sijoitetaan ulkoseinän ulkopuolisia ranskalaisia parvekkeita

PERUSTELUT: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, asumisen laadun parantaminen

Ulkoseinän ulkopuolelle suunnitelluilla ranskalaisilla parvekkeilla on tavoitteena parantaa kadulle avautuvien asuntojen laatua. Lisäksi sirojen metalliparvekkeiden luoma rytmi elävöittää ja nostattaa rakennuksen käyntikorttijulkisivun kaupunkikuvallista ilmettä keskieuropalaiseen suuntaan.

Katujulkisivulle on kaavassa määrätty sisäänvedetyt parvekkeet, mutta niiden tarjoaminen kaikille asunnoille kasvattaisi rakennusalueen rajan ylittämistä pihan puolella eikä kaiken kerrosalan käyttäminen tontilla olisi enää mahdollista huonontamatta sisäpihan oleskelualueita.

Ranskalaiset parvekkeet toimivat lisäksi kahden päällekkäisen ikkunan välisenä paloa eristävänä lipparakenteena, jolloin asuntoihin on mahdollista suunnitella korkeammat ikkunat parantaen asumisen laatua ja kaupunkikuvaa. (Ilman lipparakennetta erillisten asuntojen välisten ikkunoiden paloturvaetäisyys julkisivulla on 1m (TopTen ohjekortti 117b 24 muutos B)) (ks. LIITE 3, kohta 9)

Ranskalaiset parvekkeet ylittävät tontin rajan Tuomiokirkonkadun puolella n. 460 mm matkalta. Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 13§ mukaan parvekkeet voivat ulottua katu- tai muulle vastaavalle alueelle 1,2 metrin verran siten että kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla. Tämä ohjeistus täyttyy suunnitelmassa. Ranskalaiset parvekkeet on suunniteltu asuntoihin 3-kerroksesta ylöspäin ja ylitys on leveyssuunnassa alle 1,2 M. Korkeussuunnassa etäisyyttä jalkakäytävään on yli 5.8 metriä. (ks. LIITE 1,kohta 10).

POIKKEAMA 4: POIKKEAMINEN AUTOPAIKKANORMISTA

2025-02-13

Autopaikat osoitetaan tontilla 5 sijaitsevaan parkkihalliin. (Erillinen poikkeuslupahakemus)

asuminen 1ap/170kem2 => 1ap/290kem2

liiketila 1ap/120 kem2 => 1ap/ 160 kem2

PERUSTELUT: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Jotta korttelin sisäpihan kaupunkikuvallinen ilme pystytään säilyttämään uudisrakentamisen jälkeen toivotunlaisena on autopaikkavaatimuksesta poikettava.

Kohteen suunnittelussa on otettu huomioon vähäautoisen alueen mahdollisuus pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti.

Kohteen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet vähentävät autoilun tarvetta. Täysin autotonta kohteesta ei haluta kuitenkaan suunnitella, sillä mahdollisuus auton säilyttämiseen lisää asumisen arvoa.

Laskennallisesti poikkeama autopaikkamäärään on $70 - 42 = 28$ ap.

Todellisena hankkeena autopaikkapoikkeama on kuitenkin merkittävästi vähemmän. Kesäkuussa 28.6.2023 jätetyssä rakennusluvassa LP-837-2024-0141 toteutettavien autopaikkojen määrä on ollut 50 ap. Kesäkuun laskelmissa huomioitu nimeämättömät autopaikat ja yhteiskäyttöautot. Tontilla todellisuudessa toteutettavien autopaikkojen määrä vähenee 8 ap verran.

POIKKEAMA 5: Ylimmän kerroksen terassit lasitetaan

PERUSTELUT: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, asumisen laadun parantaminen, tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Ylimmän kerroksen terassit on esitetty suunnitelmissa lasitettavaksi. Lasitetut parvekkeet rakennetaan kadunpuoleisen julkisivupinnan taakse julkisivuun integroidun terassikaiteen taakse. Varsinainen julkisivu näyttäytyy kaupunkikuvassa yhtenäisenä ja kaiteen reuna muodostaa selkeän räystäsmäisen linjan katukuvaan. Lasitetut terassit on tehty suunnitelmallisesti rakentamislaskelmassa kaupunkikuva huomioiden, jotta ei synny myöhemmin tarvetta asukaskohtaisille terassilasitus projekteille. Ylimmän kerroksen asunnot ovat arvoasuntoja keskustasijainnilla ja on todennäköistä, että asukkaille tulee tarve lasittaa terasseja. Jälkeenpäin haettavat lasitukset yksittäisten asukkaiden toimesta tuottavat helposti hallitsematonta ja suunnittelematonta kaupunkikuvaa arvosijainnille. Lasitetut terassit ovat tarkoituksenmukaisia suomalaisessa ilmastossa. Ylimmän kerroksen ulkoseinä on kaavanmukaisesti sisäänvedetty.

POIKKEAMA 6: Viherkerroin laskelma ei ole tonttikohtainen. Viherkerroin lasketaan tonteille 4 ja 5 yhteisesti.

PERUSTELUT: Tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Kaava on laadittu laatimisen aikaan voimassa olleen tonttijaon mukaisesti (Tonttijako nro. 4158/4.4.1977). Kaavan laatimisen jälkeen on tehty uusi tonttijako, mutta piha-alueita käsitellään kuitenkin yhtenä kokonaisuutena.

Piha-alue on yhteiskäyttöinen tonteille 4 ja 5. Piha-alueet on suunniteltu niin että ne muodostavat korttelin sisälle toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja ekologisesti eheän kokonaisuuden. Tontti 4 on pieni ja käytännössä asuinkerrostalo täyttää koko tontin. Piha-alueen pinta-alasta 93% sijaitsee tontilla 5 ja on tarkoituksenmukaista käsitellä näitä piha-alueita yhtenä kokonaisuutena myös laskelmien tasolla. Täydennysrakentamisessa on haluttu kehittää vanhan pihan osaa niin että se sointuu yhteen pihalle tulevien uudistoimenpiteiden kanssa samalla huolehtien ekologisten käytävien jatkumisesta tontilta toiselle.

Tampereella 11.2.2025

As oy Tampereen Tuomiokirkonkadun Laudatur