

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 159

Poikkeamishakemus tontille Lapinniemi, Romsinkuja 10, rivitalojen rakentaminen

TRE:2553/10.03.01/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

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

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-128-1270-1 lupa saada poiketa rakennuslupa- ja yleismääräyksestä [Korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen] rivitalojen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lapinniemen kaupunginosassa, osoitteessa Romsinkuja 10, sillä ehdolla, että osoitetaan istutettavan piha-alueen riittävyys hulevesimääräyksen mukaisesti (min. 30 %).

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

Kokouskäsitely

Ilkka Porttikivi ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Iia-Elisabeth Suomi kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Porttikiven pöydällepanoehdotuksen.

Perustelut

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Rakennetaan kaksi rivitaloa.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

◆?Haemme poikkeamislupaa asemakaavan määräyksestä, AKR tontilla jonka mukaan asuntotontille 837-128-1270-1 rakentuvien rakennusten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

autopaikat tulee sijoittaa 1270 korttelin maanalaisen pysäköintilaitokseen. Hakemuksemme koskee mahdollisuutta toteuttaa osa kaavan mukaisista autopaikoista pintapysäköintinä rakennusten välittömässä läheisyydessä sekä vähäisistä rakennusalan ylityksistä ulkovarastojen (2 kpl) osalta koillisen puoleisella rajalla ja parvekkeiden (2 kpl) osalta luoteen puoleisella rajalla.

(1)

Poiketaan asemakaavan yleismääräyksestä "Korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.❖?"

Poikkeamiselle esitetään seuraavat erityiset syyt:

1. Alueen luonne ja asuntotuotannon erityispiirteet

Hankkeen asuntokonsepti on luonteeltaan pientalomaisempaa kuin ympäröivä kerrostalovaltainen alue. Autopaikkojen sijoittuminen asuntojen läheisyyteen on keskeinen osa rivitaloasumisen toimivuutta ja vetovoimaa.

2. Laadukkaampi ja ostajia palveleva asuntotuotanto

Pintapysäköinti vastaa erityisesti lapsiperheiden ja rivitalo-ostajakunnan toiveita. Autopaikkojen luonteva sijoittuminen asuntojen läheisyyteen luo houkuttelevan ja laadukkaan kokonaisuuden sekä lisää asukasmukavuutta, arjen sujuvuutta ja turvallisuutta.

3. Maanalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavan mukainen toteuttaminen on haastavaa, pysäköintihallin epätavanomainen muoto vaikeuttaa riittävän autopaikkamäärän sijoittamista.

Kaikkia asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei voida rakentaa maan alle ilman merkittävää rakennusalan ylitystä. Rakennusalueen ylitys puolestaan rajoittaisi mahdollisuuksia istuttaa tontille suuria puita tai muuta merkittävää puustoa, mikä heikentäisi alueen kaupunkikuvallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Mikäli tontti nro 1:lle myönnetään hakemuksen mukaiset pintapysäköintipaikat, vapautuisi maanalaisesta pysäköintilaitoksesta muiden korttelin toimijoiden käyttöön paikkoja. Tämä ratkaisu edistäisi koko hankkeen toteuttamiskelpoisuutta sekä parantaisi autopaikkojen tarkoituksenmukaista jakautumista korttelin eri toimijoiden välillä.

4. Pysäköintiratkaisun soveltumattomuus hankkeen mittakaavaan ja tavoitteisiin

Maanalainen pysäköintiratkaisu ei ole pientalomaiselle asuntotuotannolle toiminnallisesti tarkoituksenmukainen. Suunniteltu asumismuoto perustuu kodinomaisuuteen, suoraan maantasoliikkumiseen ja asukkaiden helposti saavutettaviin sisäänkäynteihin, mikä ei toteudu maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta kuljettaessa. Ympäröivä kerrostalovaltaisuus korostaa tarvetta tuottaa alueelle monipuolisempaa ja pientalomaisempaa asuntotarjontaa, jolloin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

pintapysäköinti tukee selvästi paremmin hankkeen tavoitteita, perheasumisen käytännön tarpeita ja asuinalueen toiminnallista kokonaisuutta.

5. Luonnonmukaisuuden, vihreyden ja viihtyisyyden huomioiminen suunnittelussa

Pintapysäköinti on suunniteltu niin, että alueen luonnollisuus ja vihreys säilyvät mahdollisimman hyvin. Pysäköintipaikat on hajautettu pienempiin kokonaisuuksiin, jolloin suuria yhtenäisiä pysäköintikenttiä ei synny. Pysäköintipaikat rajataan kasvillisuudella ja merkitään pintamateriaaleilla. Nurmikivi pysäköintipaikkojen päällysteenä tukee alueen vihreää ilmettä. Ratkaisulla pyritään ylläpitämään luonnonmukaisuutta ja säilyttämään viihtyisä ympäristö sekä korkea maisemallinen laatu.

Edellä esitetyillä perusteilla katsomme pintapysäköinnin olevan hankkeen toimivuuden, perheasumisen käytännön tarpeiden sekä tontin ja alueen tarkoituksenmukaisen kehittämisen kannalta perusteltu ratkaisu. Pyydämme poikkeamislupan myöntämistä esitetyn mukaisesti.

(2)

Ylitetään rakennusalueen raja kahden asuntokohtaisen ulkovaraston osalta (koillisen puoleinen raja/ asunnot A6 ja B12) n. 1,8 m sekä B-talon luoteen puoleisten parvekkeiden osalta n. 1,5 m. (A-talon osalta luoteen puoleisten parvekkeiden osalta n. 0,5 m).

Perustelut:

Rakennusalan rajan ylitys (koilliseen) mahdollistaa rakennuksen päämassan pykältämisen sekä samalla asuntokohtaisen ulkovaraston rakentamisen kaikille asunnoille. Rakennusalan rajan ylitys (luoteeseen) B-talon parvekkeiden osalta mahdollistaa kohtuullisen kokoiset sekä molemmissa rakennuksissa yhtenevät parvekkeet edulliseen maisemalliseen suuntaan.❖?

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti 837-128-1270-1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan yleismääräyksen mukaan korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tontilla on osoitettu kaksi suorakaiteen muotoista rakennusala. Näistä poiketen osa autopaikoista toteutetaan pintapaikkoina. Koillista rakennusala ylitetään asuntokohtaisten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ulkovarastojen ja parvekkeiden osalta koillis- ja luoteispuolella enintään 1,8 metriä ja lounaista rakennusala ylitetään parvekkeiden osalta luoteispuolelta 0,5 metriä.

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

Tontti sijaitsee Koukkuniemen alueella, jolta on aiemmin purettu kaksi vanhaa laitosrakennusta. Purettujen rakennusten tilalle on kaavan tavoitteena ollut toteuttaa alueelle puistomainen asuinrakennusten korttelialue. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja se rajautuu pohjoisessa puistoon, idässä asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue korttelialueeseen, etelässä asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja lännessä Romsinkujaan. Poikkeaminen asemakaavasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla vuodelta 2016 olevien tietojen mukaan rakennuspaikan koilliskulmassa kulkee liito-oravan kulkureitti. Kulkureitille ei sijoitu rakentamista, joten se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, 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 mukaisten rivitalojen rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen pintapysäköintiä koskevasta yleismääräyksestä ja rakennusala 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat RakL 57 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisessa puistoon, idässä asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue korttelialueeseen, etelässä asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja lännessä Romsinkujaan. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Romsinkuja 10. Kohteen kaakkois- ja eteläsuunnilla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, joiden käsittely on kesken.

Suunnitelmat: Rakennetaan kaksi suorakaiteen muotoista rivitaloa.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto

Liitteet

1 Liite ylä 9.6.2026 kartat

2 Liite ylä 9.6.2026 suunnitelmat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§159

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)