

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 160

Poikkeamishakemus XI (Kyttälä A), Tuomiokirkonkatu 18, asuinkerrostalon rakentaminen

TRE:1349/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837–111–170–4 lupa saada poiketa rakennuksen vesikaton ylimmästä korkeusasemasta ja 8. kerroksen sisäänvedetyn osuuden ylimmästä kaidekorkeudesta, rakennuslupa, määräyksestä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja määräyksestä, joka osoittaa korkeusaseman, jonka yläpuolinen rakennuksen osa tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään 1,5 metriä uuden asuinkerrostalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XI (Kyttälä A) kaupunginosassa, osoitteessa Tuomiokirkonkatu 18.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 20.09.2024 eli ennen 1.1.2025, joten asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia ja muita 31.12.2024 voimassa olleita säännöksiä.

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

Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Tontille on suunniteltu 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja pysäköintihalli kansirakenteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

(Kohdassa rakennushankkeen tiedot on ilmoitettu rakennusoikeudellinen kerrosala 3950 kem2 (Kerrosala on 4155 kem2)

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 autopaikkanormiin (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.

Perustelut ks. erillinen liite. Selostus poikkeamista.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti 837-111-170-4 on asemakaavassa nro 8762 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Sallittu kerroskorkeus on 8 ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on sallittu +111.5. Korkeusaseman +108.5 yläpuolinen rakennuksen osa tulee kaavan mukaan olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään 1,5 metriä. Parvekkeille on osoitettu rakennusalat asuinrakennuksen rakennusalan länsipuolelle. Itäpuolen rakennusalan sivun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Rakennuslupaani liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Näistä poiketen rakennuksen sisäänvedetyn parvekkeen räystäään ylin korkeus on +109,60 ja räystääskorkeus asettuu korkoon +112,07 Tuomiokirkonkadun puoleisella julkisivulla. Ylimmän kerroksen parvekkeet lasitetaan, jolloin poiketaan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan korkeusaseman + 108.5 yläpuolinen rakennuksen osa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tulisi olla sisäänvedetty 1,5 metriä. Itäpuolelle sijoittuvat ranskalaiset parvekkeet toteutetaan ulkoseinän ulkopuolisina sisäänvedettyjen parvekkeiden sijaan. 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 tontin itäpuolella. Viherkerroinlaskelma on tontin jaon seurauksena laadittu yhteisenä tonteille 4 ja 5.

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

Tontilla sijaitsee ennestään yksi matala autotallirakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakennuksen paikalta. Tontti rajautuu pohjoisessa, etelässä ja lännessä asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueisiin ja idässä katualueeseen.

Rakennusalueen rajojen vähäinen ylittäminen on suunnitelmien mukaisesti mahdollista kaavan salliman rakennusoikeuden käyttämiseksi. Hanke täyttää kaupunkikuvalliset vaatimukset. Itäjulkisivulla olevat ranskalaiset parvekkeet tuovat elävyyttä katukuvaan. Korkeusasemasta poikkeamisella vältetään pohjavedenpinnan tason alapuolelle rakentaminen ja vähennetään näin riskiä maaperän painumisesta, mahdollisesta pohjaveden pilaantumisesta sekä haitallisesta vaikutuksesta pohjaveden virtaussuuntiin. Naapurikiinteistöissä on ongelmaa veden kerääntymisestä kellaritiloihin. Kallioperässä saattaa olla GTK:n aineiston perusteella mustaliusketta, joka on otettava rakentamisessa huomioon.

Yhteispiha tulee mahdollistaa kaavan mukaisesti korttelissa. Rasiitteet rakennusalan ylittämisestä toisen tontin puolelle tulee laatia.

Rakentamisen alta poistuvan autotallirakennuksen myötä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus paranee. Nykyisestä autotallirakennuksesta peruutetaan koko matkaltaan suoraan jalkakäytävälle.

Asuinkerrostalon rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee asuinkerrostalot Rongantornit, jotka ovat asemakaavassa suojeltu sr-8- merkinnällä: ”

Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Uudisrakennus sijoittuu kaavanmukaiselle rakennusalueelle omalle tontilleen, 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 mukaisesta asuinkerrostalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen asemakaavayksikkö toteaa, että toteutettuna poikkeaminen rakennusaloista, sallituista korkeusasemista, sisäänvedetystä rakennuksenosasta ja sisäänvedettyjen parvekkeiden toteuttamisesta ja tonttikohtaisesta viherkerroinlaskelmasta 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 yrittäjätoimintaan.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa, etelässä ja lännessä asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueisiin ja idässä Tuomiokirkonkatuun. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Tuomiokirkonkatu 18. Kohteen koillisuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2022 ja 2023. Itäsuunnalla on vuonna 1998 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Kaakkoisuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 1995 ja 2016. Kohteen länsipuolella, naapurikiinteistöllä on lupahakemus, jonka käsittely on kesken. Lisäksi luoteis-pohjoisuunnalla on neljä aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2011, 2018, sekä kaksi vuonna 2024. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeus on 7 210 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti: Asuminen 1 ap/170 k-m², opiskelija-asuminen 1 ap/350 k-m², palveluasuminen 1 ap/600 k-m², kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 ap/220 k-m², liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m². Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista. Tontille on osoitettu yksi laajempi rakennusala ja lisäksi sisäpihan puolelle parvekkeiden rakennusalat ja maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Rakennetaan kahdeksankerroksinen, suorakaiteen muotoinen asuinrakennus tontin rajojen suuntaisesti. Julkisivut ovat pääosin vaaleaa tiiltä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite ylä 27.5.2025 hakemus
- 2 Liite ylä 27.5.2025 suunnitelmat
- 3 Liite ylä 27.5.2025 kartat
- 4 Liite ylä 25.5.2025 selvitys poikkeamisista

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 30.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§160

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 ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

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
- vaatimuksen perusteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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 310 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.