

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 157

Poikkeamishakemus Lapinniemi, Romsinkuja 6, asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen rakentaminen

TRE:2551/10.03.01/2026

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 837-128-1270-5 lupa saada poiketa maanalaiseksi tilaksi osoitetusta alueesta, jolle saa rakentaa pysäköintitiloja kahteen kerrokseen ja yleismääräyksestä [Korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen] kahden asuinkerrostalon ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lapinniemen kaupunginosassa, osoitteessa Romsinkuja 6, 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 poikkeamisluvan 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 asuinkerrostaloa ja pysäköintilaitos.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

”Rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa ja niihin liittyvä maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintihalli on yhteinen korttelin tonttien 4-6 kesken ja sinne sijoittuu myös tonttien 1-2 kaavan mukaisia pysäköintipaikkoja. Pysäköintihallin päälle sijoittuu pihakansi.

- ma II-alueen raja ylitetään vähäisesti, jotta pysäköintihallin paikkajako pystytään toteuttamaan tehokkaasti
- osa pysäköinnistä toteutetaan pintapysäköintinä. Alueen joukkoliikenne ei ole riittävällä tasolla, jotta kaavan mukainen minimiautopaikkamäärä riittäisi. Autohallin toteuttaminen II-tasoisena ei ole toteuttamiskelpoinen pohjaveden tason vuoksi. II-tasoisena P-halli nostaisi pihakannen selkeästi muuta ympäristöä ylemmäksi, mikä on alueen maisemallisten arvojen kannalta huono ratkaisu. Kaikkien toteutettavien paikkojen sijoittaminen I-kerroksiseen P-halliin tarkoittaisi ma/all-alueen reilua ylittämistä, jolloin maanvaraiset alueet tonteilla 4-5-6 jäisivät hyvin vähäiseksi. Tällöin myös istutettavien puiden määrä jäisi hyvin rajatuksi. Ehdotetulla ratkaisulla puustoa voidaan istuttaa myös pysäköintipaikkojen lomaan. Tontin autopaikoista n. 21 % sijoitetaan suunnitelmassa pintapaikoiksi.
- parvekkeet ylittävän rakennusalueen rajan rakentamisjärjestyksen mukaisesti korkeintaan 1,2 m.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti 837-128-1270-5 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu maanalainen tilan alue, jossa sallitaan pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen. Asemakaavan yleismääräyksen mukaan korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Näistä poiketen rakennetaan pysäköintihalli yksikerroksisena, ja sille osoitettu maanalaisen alueen raja ylitetään tontin eteläpäässä. Osa pysäköintipaikoista toteutetaan pintapaikkoina pihakannelle. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen, idässä ja lännessä asuinkerrostalojen korttelialueeseen, etelässä Rauhaniementiehen ja Kylpylänkujaan. Poikkeaminen asemakaavasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ja tonttijaon oikeusvaikutuksista 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 asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen 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 maanalaiseksi osoitetusta alueesta, pintapysäköintiä koskevasta yleismääräyksestä 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.

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 yrittäjätoimintaan.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisessa asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen, idässä ja lännessä asuinkerrostalojen korttelialueeseen, etelässä Rauhaniementiehen ja Kylpylänkujaan. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Romsinkuja 6. Kohteen itäsuunnalla on lupahakemus, jonka käsittely on kesken. Myös kohteen länsisuunnalla on kaksi lupahakemusta, joiden käsittely on kesken. Asemakaavassa rakennuspaikan pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Suunnitelmat: Rakennetaan kaksi suorakaiteen muotoista asuinkerrostaloa. Pohjapinta-alaltaan pienempi rakennus on kahdeksankerroksinen ja suurempi viisikerroksinen.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto

Liitteet

- 1 Liite yla 9.6.2026 kartat
- 2 Liite yla 9.6.2026 suunnitelmat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§157

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 §)