

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 314

Poikkeamishakemus tontille Puuvillatehtaankatu 6, I (Finlayson), autopaikkamääräyksestä poikkeaminen

TRE:4173/10.03.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Hanna Montonen

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus kiinteistölle 837-101-6-47, I (Finlayson), Puuvillatehtaankatu 6, asemakaavan autopaikkamääräyksestä poikkeamiseksi hylätään.

Perustelut

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

Tontille rakennetaan viisi asuinkerrostaloa sekä naapuritontin kanssa yhteinen maanalainen autohalli. Osa autohallista sijaitsee viereisen tontin puolella. Pysäköintihallissa on Näsijärvenkatu 3:n ja Puuvillatehtaankatu 6:n yhteisjärjestely (nimeämättömät paikat) ja tämän lisäksi kahdelle kiinteistölle olisi tulossa yhteensä kolme yhteiskäyttöautoa. Pysäköinnin tehostamistoimenpiteiden perusteella kiinteistöllä jätettäisiin toteuttamatta 28 autopaikkaa.

HAKIJAN SELVITYS HANKKEESTA JA PERUSTELUT

"Viiden uudisasuinkerrostalon pysäköinnin rakentaminen maanalaiseen autohalliin. Osa autohallista sekä ajoluiska sijaitsevat viereisen tontin puolella. Pysäköintihallissa on Puuvillatehtaankatu 6:n ja Näsijärvenkatu 3:n yhteisjärjestely (nimeämättömät paikat). Nimeämättömien sekä kolmen yhteiskäyttöauton paikkojen määrä olisi yhteensä 30 % koko autopaikkavaatimuksesta.

Haetaan poikkeamista kaavan mukaiseen autopaikkamääräykseen. Osa Puuvillatehtaankatu 6:n ja Näsijärvenkatu 3:n autopaikoista osa korvattaisiin kolmella yhteiskäyttöautolla, jotta tonttien käytettävissä olevat autot olisivat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

helposti saavutettavissa pysäköintihallista. Hallista on hyvät yhteydet kehäteille.

Plevnan pysäköintitalo on lähin pysäköintirakennus, josta mahdolliset yhteiskäyttöautojen korvaavat autopaikat voidaan osoittaa, etäisyyttä näiden välillä on noin 240 metriä. Jos puuttuvat kolmella yhteiskäyttöautolla korvattavat autopaikat (12 kpl) joudutaan sijoittamaan Plevnan pysäköintitaloon, tulee se lisäämään liikennettä entisestään herkän vanhan teollisuusalueen sisällä. Tonttien maanalainen pysäköinti on kallis, mutta sen avulla pyritään saamaan viihtyisää asuinympäristöä lähellä valtakunnallisesti merkittäviä Tammerkosken teollista kansallismaisemaa ja Hämeenpuistoa. Piha-alueet ovat autottomia, viihtyisiä ja laadukkaiksi suunniteltuja. Hulevesiverkoston suunnittelussa on kiinnitetty erityishuomiota.

Uudiskohteet ovat vuokra-asuntoja mm. vanhemmalle väestölle tehdään "AIKA koteja"(talot AB ja C), eri toimijoille, kuten taiteilijoille (N-talossa Näsijärvenkatu 3:ssa) tai yleensä kenelle tahansa, vaikka opiskelijoille."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN: AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS

Asemakaavan autopaikkavaatimus asumiselle on 1 ap/150 k-m², jonka mukaan tontille tulisi toteuttaa autopaikkoja yhteensä 93 kpl. Asemakaava sallii 20 % autopaikkojen vähennyksen pysäköinnin tehostamistoimenpiteillä. Autopaikkoja halutaan toteuttaa 28 kpl vähemmän (30 %).

Asemakaavoitus:

Tontilla on voimassa uusi asemakaava vuodelta 2018, jonka mukaan asumiselle tulee varata autopaikkoja 1 ap/150 k-m², mikä käytetyn kerrosalan mukaan tarkoittaa yhteensä 93 ap. Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuorotaiskäytössä ja nimeämättömiä. Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Maanalaiseen pysäköintitalaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

Tontti sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä ja sille rakennetaan vuokra-asuntoja. Osa Puuvillatehtaankatu 6:n ja Näsijärvenkatu 3:n autopaikoista esitetään korvattavaksi kolmella yhteiskäyttöautolla, jotta tonttien käytettävissä olevat autot olisivat helposti saavutettavissa pysäköintihallista. Autopaikkojen vähennys olisi yhteensä 30 %. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin tehostamistoimenpiteinä rakenteellisen pysäköinnin tai vuorotaiskäytön ja autopaikkojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

nimeämättömyden. Yhteiskäyttöautoja ei asemakaavassa ole mainittu. Asemakaavaehdotusta tehtäessä kaupungin linjaus yhteiskäyttöautojen osalta oli se, että niitä saatiin ottaa käyttöön ainoastaan erikseen nimetyissä pilottikohteissa, joihin Puuvillatehtaankatu 6 ei sisältynyt.

Plevnan pysäköintitalo on lähin pysäköintirakennus, josta kiinteistön autopaikat voidaan osoittaa. Matkaa pysäköintitaloon on noin 280 metriä, mikä alittaa asemakaavassa esitetyn 300 metrin enimmäisetäisyyden pysäköintilaitokseen.

Yhteiskäyttöautojen käyttöä pysäköinnin tehostamiskeinona on linjattu pysäköintipolitiikassa. Yhdyskuntalautakunta päätti 29.1.2019, että pysäköintipolitiikan mukaisesti Tampereella otetaan käyttöön asemakaavoissa yhteiskäyttöautot yhtenä pysäköinnin tehostamiskeinona. Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää yhteiskäyttöautoilla yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Pysäköintiä tehostavilla toimenpiteillä tehtävien vähennysten kokonaismäärä on enintään 30 % laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä. Pysäköintipolitiikan mitoitusta voidaan käyttää ainoastaan uusien asemakaavojen autopaikkamitoitusta suunniteltaessa.

Pysäköintipolitiikan hyväksymisen jälkeen on linjattu, että poikkeamisluvalla voidaan myöntää lupa saada poiketa autopaikkamääräyksestä normin mukaisesti myös yhteiskäyttöautoja hyödyntäen kohteissa, joissa on sosiaalista asuntotuotantoa tai opiskelija-asuntoja (esim. TOAS, POAS). Tässä rakennushankkeessa rakennetaan normaaleja vuokra-asuntoja, joten hanke ei täytä em. vaatimusta.

Perusteluina poikkeamiselle on esitetty mm. maanalaisen pysäköinnin kalleus sekä se, että mikäli Näsijärvenkatu 3 ja Puuvillatehtaankatu 6 yhteiskäyttöautoilla korvattavat puuttuvat autopaikat (12 kpl) joudutaan sijoittamaan Plevnan pysäköintitaloon, tulee se lisäämään liikennettä vanhan teollisuusalueen sisällä.

Pysäköinnin järjestämisen kalleus ei ole erityinen syy poiketa asemakaavan autopaikkamääräyksestä kuten ei myöskään 12 auton mahdollisesti alueella aiheuttama liikennemäärän lisäys. Autopaikkamääräys on ollut hankkeeseen ryhtyvän tiedossa ainakin kaavaehdotuksen laatimisesta v. 2017 lähtien, joten tarvittavan autopaikkamäärän järjestäminen ja sen aiheuttamat kustannukset eivät ole tulleet yllätyksenä.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeamiselle ei ole esitetty MRL 171.1 §:n mukaista erityistä syytä.

Lisäksi poikkeaminen aiheuttaa MRL 171 §:n mukaisesti haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntämisellä on myös merkittäviä muita vaikutuksia, sillä muillekin kiinteistöille tulisi jatkossa sallia vastaava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

poikkeaminen ilman pätevää perustelua, MRL 171.1 §:n mukaista erityistä syytä ja vastoin kaupungilla sovittua käytäntöä autopaikkamääräyksestä poikkeamisesta pysäköintipolitiikan mukaisesti.

Poikkeaminen ei kuitenkaan vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamisluvan myöntämättä jättämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä asuinkerrostalotontteihin, idässä Näsilinnankatuun sekä etelässä Puuvillatehtaankatuun. Lähialueelle ei ole aiemmin haettu poikkeamislupia nyt vireillä olevia Näsilinnankatu 3 ja Puuvillatehtaankatu 6 hakemuksia lukuun ottamatta.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeus on 13 900 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Asuinrakennusten rakennusalat on sijoitettu tontin reunoille, sisäpihan ympärille. Suurimmalle osaa tonttia on annettu määräys: Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka asuintilojen 150 m² kohti. Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuoroittaikäytössä ja nimeämättömiä. Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Asemapiirustus: Tontille rakennetaan yhteensä viisi asuinkerrostaloa, kaksi sijaitsee tontin itäreunassa rajautuen Näsilinnankatuun ja kolme sijoittuu tontin länsireunaan. Kulku tontille tapahtuu Näsilinnankadulta sekä Puuvillatehtaankadulta.

Lausunto ELY-keskus ja maakuntamuseo: ELY-keskuksen ja maakuntamuseon lausunnot, joissa ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pohja kellari: Piirustuksessa on esitetty autopaikojen sijoittuminen kellarikerrokseen.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakija tiedot. Hakijana on Asunto Oy Tampereen Puuvillatehtaankatu 6.

Lausunnot

Tontti sijoittuu osittain Hämeenpuiston valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) rajauksen sisälle, joten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hakemuksesta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta, joilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 24.11.2020 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaava
- 3 Liite YLA 24.11.2020 Asemapiirros
- 4 Liite YLA 24.11.2020 Sijaintikartta
- 5 Liite YLA 24.11.2020 Pohja kellari
- 6 Liite YLA 24.11.2020 Lausunto ELY-keskus
- 7 Liite YLA 24.11.2020 Lausunto Maakuntamuseo

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 27.11.2020

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.11.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§314

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:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- vaatimuksen perusteet
- 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 260 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.