

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 155

Poikkeamishakemus kiinteistölle Kuntokatu 24, Kauppi, hiihto- ja pesäpallostadionin rakentaminen

TRE:2396/10.03.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

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.

Eriävä mielipide

Ossi Aho

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään kiinteistöille 837-599-2-0 ja 837-589-23-0 lupa saada poiketa asemakaavan autopaikkamääräyksestä hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kaupin kaupunginosassa, osoitteessa Kuntokatu 24 sillä ehdolla,

että pysäköinnin järjestäminen tapahtuu Kaupin urheilupuiston kaavaluonnoksessa (kaava nro 8767) esitettyjen pysäköintijärjestelyjen mukaisesti.

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

Kokouskäsitely

Ossi Aho ehdotti, että asia hylätään seuraavalla perusteella:

"Poikkeamishakemusta ei voida myöntää, koska sillä on merkitystä kaavan toteuttamiselle ja johtaa merkittävään rakentamiseen, joka taas edellyttää kaavaa.

Vireillä oleva kaavamuutos on ehdotusvaiheessa ja asemakaavaehdotus on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 27.4.2021.

Asemakaavaehdotukseen sisältyy Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin rakentaminen. Kaavamuutoksen olessa vireillä, samanaikainen poikkeuslupahakemus on väliintulo, jolla vaikutetaan kaavoitusprosessin kulkuun.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Poikkeamishakemus on hylättävä."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Perustelut

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

Alueelle rakennetaan hiihto- ja pesäpallstadion. Hankkeessa poiketaan asemakaavan autopaikkamääräyksestä siten, että tässä yhteydessä ei rakenneta yhtään uutta autopaikkaa.

HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT

"Urheilu- ja liikuntarakennuksen rakentaminen:

Rakennetaan kolmikerroksinen hiihto- ja pesäpallstadion. Stadion koostuu katetusta ulkokatsomosta 2516 henkilölle ja katsomon yhteyteen sijoittuvista urheilu- ja kokoontumis- sekä työpaikkatiloista. Stadion sijoittuu kahden kiinteistön (837-599-2-0 ja 837-589-23-0) alueelle.

Asemakaavan määräyksestä poiketen ei toteuteta autopaikkoja.

Alueen vahvat luontoarvot estävät asemakaavan mukaisen pysäköintipaikkamäärän sijoittamisen alueelle. Kaupin urheilupuiston asemakaavatyön yhteydessä on tehty selvitys, jonka mukaan nykyiset autopaikat riittävät normaalitilanteen pysäköintitarpeen täyttämiseen, ja joihin tekeillä olevan asemakaavan pysäköintinormi perustuu.

Nykytilanteessa Kaupin urheilupuiston kiinteistöillä on käytettävissä 371 autopaikkaa sekä lisäksi 15 kadunvarsipysäköintipaikkaa.

Pysäköintipaikkojen mitoitus stadionin uudisrakentamiselle ja urheilupuiston toiminnoille on normaalin käytön mukaisesti riittävä. Asemakaavaehdotuksen autopaikkamitoituksen kaavamääräys on 1 ap/120 m² ja stadionin arvioitu kerrosala on noin 2250 m², jolloin vaatimus on 19 pysäköintipaikkaa. Mitoituksen mukaiset autopaikat on nykytilanteessa toteutettu kiinteistölle.

Kuntokadun päätteenä olevalle pysäköintialueelle on suunniteltu muutoksia. Rakenteilla oleva uusi huoltorakennus valmistuu elokuussa 2021, jolloin nykyinen ns. vanha huoltorakennus voidaan purkaa ja sen paikalle voidaan toteuttaa noin 40 autopaikkaa. Huoltorakennuksen paikalle sijoittuvien pysäköintipaikkojen lisäys on väliaikainen. Suunnitelmien mukaan Kuntokadun pysäköintialue järjestellään uudelleen ja muutosten jälkeinen autopaikkamäärä pysyy nykyisen mukaisena, jolloin alueella olisi noin 200 autopaikkaa. Pysäköintialueen kehittämisessä huomioidaan linja-autoliikenteen saattopaikat, henkilöautojen saattoliikenne ja lyhytaikainen pysäköinti sekä pyöräpysäköinti. Asemakaavaehdotuksessa Kuntokadun päähän on osoitettu pysäköintitalon varaus.

Pysäköinnin kehittämiseksi Kaupin alueella ja sen läheisyydessä on tutkittu useita mahdollisuuksia. Kaupin urheilupuiston pysäköintialueita ei ole mitoitettu tapahtumien huippukäytön mukaan, vaan ne huomioidaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

erityisjärjestelyin. Pysäköintitarpeeseen voidaan vaikuttaa joukkoliikenteen kehittämisellä ja kulkutapojen muuttamisella. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee raitiotien valmistumisen myötä. Pyöräliikenteelle osoitetaan pyöräpysäköintipaikkoja ja alueen pyöräilyväyliä kehitetään. Myös liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia on arvioitu. Pysäköintiselvityksessä on arvioitu lähialueiden pysäköintipaikkojen yhteiskäyttöä. Kaupin urheilupuistossa kävijöiden käytettävissä on lähialueiden pysäköinnit huomioiden noin 1500 autopaikkaa. Yhteiskäyttö on ollut käytännössä toiminnassa isompien tapahtumien aikana. Kaupin pysäköinnin kehittämisen yhteistyössä ovat olleet mukana alueen kiinteistönomistajat ja toimijat.

Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin rakennuslupa on valmisteltavana ja rakennuslupa on tavoitteena jättää toukokuun aikana. Rakennuslupa valmistellaan nykytilanteen mukaisesti voimassa olevan asemakaavan pohjalta ja siksi on tarpeen hakea poikkeamislupa ennen rakennuslupaa.

Suunniteltavan rakennushankkeen aikataulussa ei ole mahdollista jäädä odottamaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa. Vireillä olevan asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn ja voimaantuloprosessiin liittyy epävarmuustekijöitä, jotka voisivat mahdollisesti vaikuttaa asemakaavan voimaantulon aikatauluun. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu vireillä oleva asemakaavamuutos ja rakennussuunnitelma noudattaa kaikilta osin valmisteltavan asemakaavan määräyksiä."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Hakemus kuulutettiin Aamulehdessä. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Hakemuksesta saatiin kuusi muistutusta.

Muistutuksissa otettiin kantaa Kaupin ja sen lähialueiden pysäköintiongelmaan etenkin tapahtumien aikana. Muistutuksissa edellytettiin mm. rakentamaan lisää autopaikkoja, sopimaan lähialueen pysäköintipaikkojen käytöstä tapahtumien aikana ja pysäköinnin järjestämistä Kaupin urheilupuiston kaavaluonnoksessa (kaava nro 8767) esitettyjen pysäköintijärjestelyjen mukaisesti. Lisäksi muistutettiin, että alueelle on äskettäin valmistunut uusi pysäköintilaitos.

Referoidut muistutukset ja niiden vastineet ovat erillisessä liitteessä. Alkuperäiset muistutukset ovat hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkaisuutta on rajoitettu.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa nro 2999 (20.2.1970) edellytetään, että autopaikkoja varataan yksi autopaikka kymmentä käyttäjää kohti. Tästä poiketen rakennushankkeen yhteydessä ei rakenneta yhtään autopaikkaa.

ASEMAKAAVOITUS

Rakennuspaikka on osa Kaupin urheilupuistoa, joka sijaitsee noin 3 km etäisyydellä keskustasta koilliseen Kaupin kaupunginosassa, Näsijärven ja TAYS:n sairaala-alueen välissä. Kaupin kansanpuistoksi nimettyä aluetta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

on kehitetty 1960 - 70 -luvulta alkaen urheilupuistoksi. Urheilupuiston toiminnan kehittämiseksi laadittiin vuonna 2015 urheilupuiston ideasuunnitelma yhteistyössä kenttiä käyttävien urheiluseurojen kanssa.

Kaupissa on rikkaat luontoarvot, siellä esiintyy useita suojeltavia kasvi- ja eläinlajeja, lisäksi alue on merkittävä osa kaupungin keskuspuistoverkoston. Urheilupuisto lähiympäristöineen tarjoaa suorituspaikat useille urheilulajeille, ja Kaupilla on laajaa merkitystä urheilutapahtumien järjestämiseen soveltuvana paikkana.

Alueella on vireillä kaavamuutos, joka on ehdotusvaiheessa. Asemakaavaehdotus on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 27.4.2021, josta se etenee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2021. Asemakaava mahdollistaa urheilupuiston ideasuunnitelman ja yleissuunnitelman mukaisen rakentamisen, mm. uuden pesäpallostadionin ja jalkapallostadionin sekä huoltorakennuksen.

Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin rakennuslupa on valmisteltavana ja rakennuslupa on tavoitteena jättää toukokuun 2021 aikana. Rakennuslupa valmistellaan nykytilanteen mukaisesti voimassa olevan asemakaavan nro 2999 (20.2.1970) pohjalta ja siksi on tarpeen hakea poikkeamislupa ennen rakennuslupaa.

Suunniteltavan rakennushankkeen aikataulussa ei ole mahdollista jäädä odottamaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa. Vireillä olevan asemakaavan hyväksymiskäsittelyyn ja voimaantulooprosessiin liittyy epävarmuustekijöitä, jotka voisivat mahdollisesti vaikuttaa asemakaavan voimaantulon aikatauluun. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu vireillä oleva asemakaavamuutos ja rakennussuunnitelma noudattaa kaikilta osin valmisteltavan asemakaavan määräyksiä.

Rakennuspaikalla voimassa olevassa asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu urheilualue. Alueelle on autopaikkoja varattava yksi autopaikka 10 käyttäjää kohti. Rakennuspaikalle on osoitettu yksi laaja rakennusala.

Suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan kolmikerroksinen hiihto- ja pesäpallostadion. Stadion koostuu katetusta ulkokatsomosta 2516 henkilölle ja katsomon yhteyteen sijoittuvista urheilu- ja kokoontumis- sekä työpaikkatiloista.

Vireillä olevassa asemakaavassa ratkaistaan alueen toimintojen suhde toisiinsa ja luontoarvoihin, liikenteelliset haasteet sekä otetaan kantaa siihen, mitä toimintoja alue kestää.

Tehdyn selvityksen mukaan nykyiset pysäköintipaikat riittävät normaalitilanteessa harrastus- ja harjoittelutoiminnan aiheuttaman pysäköintitarpeen tyydyttämiseen. Suurten massatapahtumien aikaiset tapahtumajärjestelyt, mukaan lukien pysäköinnin järjestäminen, ovat tapahtuman järjestäjien vastuulla. Silloin valtaosa pysäköinnistä on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

järjestettävä etäpysäköinnin ja liityntäliikenteen yhdistelmänä. Kaupin pysäköinnin kehittämisen yhteistyössä ovat olleet mukana alueen kiinteistönomistajat ja toimijat.

Urheilupuiston kiinteistöllä on nykyisin käytettävissä 371 autopaikkaa sekä 15 kadunvarsipysäköintipaikkaa. Vireillä olevassa asemakaavassa autopaikkavaatimus on 1 ap/120 m², jonka mukaan stadionissa käytettävän kerrosalan perusteella autopaikkoja tarvittaisiin yhteensä 19 kpl. Kaupin urheilupuistossa kävijöiden käytettävissä on lähialueiden pysäköintipaikat huomioiden noin 1500 autopaikkaa. Mm. urheilustadionin välittömään läheisyyteen on vuoden 2021 alussa avattu suuri yleinen pysäköintilaitos, jossa on vielä reilusti kapasiteettia veloittepaikkojen osoittamiselle lisärakentamisen tarpeisiin alueella.

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 27.4.2021 päättänyt, että Kaupin vireillä olevan asemakaavan valtuustokäsittelyä varten tehdään Kauppia koskeva pysäköintiselvitys sisältäen kaksi herkkyystarkastelua:

a) Varaudutaan, että Kauppi attrahoi autoliikennettä ennustetta enemmän

b) Miten alue selviää liikunnan massatapahtumista

Poikkeaminen voimassa olevan asemakaavan autopaikkamääräyksestä noudattaa vireillä olevan asemakaavan periaatteita. Poikkeaminen autopaikkamääräyksestä ei alueen tavanomaisessa käytössä aiheuta haittaa alueen muille toimijoille tai lähialueen asukkaille. Tapahtumien aikaan, jolloin alueelle tulee paljon urheilijoita ja katsojia, pysäköinnin järjestäminen ja ohjaus tehdään tapahtuman järjestäjien toimesta. Tällöin autoilijoita voidaan ohjata käyttämään mm. lähialueella olevia pysäköintilaitoksia, jolloin haitta lähialueella jäänee vähäiseksi.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen autopaikkamääräyksestä 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 yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Rakennuspaikka rajautuu Kaupin urheilupuistoon ja Kaupin metsiin. Lähialueelle on aiemmin haettu neljä poikkeamislupaa, joista jokainen on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on urheilualue, jolle varsinaista urheilutoimintaa palvelevien rakennusten, kuten katsomoiden, toimistotilojen, pukusuojien, sauna- ja pesutilojen ja vastaavien lisäksi saa rakentaa majoitus- ja ravitsemustiloja muutakin kuin ainoastaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

urheiluväkeä varten. Alueelle on autopaikkoja varattava yksi autopaikka 10 käyttäjää kohti. Rakennuspaikalle on osoitettu yksi laaja rakennusala.

Asemapiirustus: Stadion sijoittuu rakennusalan luoteispäätyyn.

Liikenneselvitys: Asemakaavaa varten laadittu Kaupin urheilupuiston liikenneselvitys.

Muistutukset: Saadut muistutukset 6 kpl. Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Muistutukset ja vastineet: Referoidut muistutukset ja niihin annetut vastineet.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Hakijana on Tampereen kaupunki.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttajat

Liitteet

- 1 Liite YLA 11.5.2021 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 11.5.2021 Poikkeamishakemus
- 3 Liite YLA 11.5.2021 Asemakaava
- 4 Liite YLA 11.5.2021 Asemapiirustus
- 5 Liite YLA 11.5.2021 Kaupin urheilupuiston liikenneselvitys
- 6 Liite YLA 11.5.2021 Referoidut muistutukset ja niihin annetut vastineet
- 7 Liite YLA 11.5.2021 Muistutus 2 Petsamon omakotiyhdistys ry
- 8 Liite YLA 11.5.2021 Muistutus 6 KOy Kuntokadun parkki
- 9 Eriävä mielipide YLA 110521_Ossi Aho

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 17.5.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.05.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§155

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.