

VASTINE MUISTUTUKSEEN POIKKEAMISLUPAHAKEMUKSESTA

As. Oy Rongantornit (Y-tunnus: 0156627-6, jäljempänä ”**Hakija**”) on hakenut poikkeamislupaa Tampereen kaupungin asemakaavaan nro 8762 / 8.3.2022 / XI (Kyttälä III) (”**Asemakaava**”) koskien Asemakaavan mukaista tonttia 5 (kiinteistötunnus 837-111-170-5, Tuomiokirkonkatu 20, jäljempänä ”**Tontti 5**”). Samassa korttelissa sijaitsevalle Asemakaavan mukaiselle uudelle tontille 4 (kiinteistötunnus 837-111-170-4, Tuomiokirkonkatu 18, jäljempänä ”**Tontti 4**”) on suunniteltu 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja pysäköintihalli pihakansirakenteineen. Pysäköintihalli ja pihakansirakenne ovat pääosin Tontilla 5. Tontilla 5 sijaitsee kaksi olemassa olevaa ja säilytettävää As. Oy Rongantornien omistamaa asuinrakennusta.

Koy Koskikoti ja As Oy Tampereen Nikama (jäljempänä yhdessä ”**Yhtiöt**”) ovat 7.4.2025 jättäneet muistutuksen Hakijan poikkeamislupahakemukseen koskien Tontille 5 haettuun poikkeamiseen kiinteistön autopaikkamääräyksestä, pintapysäköintiä koskevavasta määräyksestä ja viherkerroinmääräyksestä.

Yhtiöiden näkemyksen mukaan poikkeamat olisivat vastoin maanomistajien yhdenvertaisuutta ja tasapuolista kohtelua sekä ne estäisivät kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisen ja tontin tarkoituksenmukaisen käytön. Yhtiöt ovat muistutuksessaan nostaneet esille myös sellaisia asioita, jotka eivät liity kyseessä olevaan poikkeamishakemukseen Tontin 5 osalta. Hakija ottaa vastineessaan kantaa ainoastaan niihin seikkoihin, jotka vaikuttavat poikkeamisluvan myöntämiseen Tontin 5 osalta.

1) Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Yhtiöt ovat muistutuksessaan vedonneet siihen, että poikkeamishakemuksen mukaiset poikkeamat, erityisesti autopaikkojen toteuttaminen pihapaikkoina, estäisivät kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisen.

Hankkeen kaupunkikuvallista ilmettä on kehitetty useaan otteeseen viranomaisyhteistyössä erityisenä painopisteenä nimenomaisesti pihan toimivuus ja viihtyisyys. Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa kolmeen otteeseen 18.6.2024, 23.4.2024 sekä 11.2.2025. Kahdessa ensimmäisessä käsittelyssä pysäköintipaikat on esitetty koko sisäpihan pituisena kansipihallisena halliratkaisuna. Kolmannessa käsittelyssä 11.2.2025 on Tontille 5 esitetty As. Oy Rongantornien edustalle nyt poikkeamishakemuksessa esitetyt pintapaikat.

Kolmannen kaupunkikuvatoimikunnan asiantuntijalausunnossa 11.2.2025 on todettu seuraavasti: *”Hanketta on käsitelty toimikunnassa edellisen kerran 18.6.2024 ja 23.4.2024. Pysäköintihallin lyhentäminen on parantanut pihaluettua ja onkalomaisuus pihasta on poistunut. Maanvarainen piha-alue tarjoaa mahdollisuuden maanvaraisiin puuistutuksiin”*. Näin ollen on selvää, että pysäköintiratkaisu on edennyt kaupunkikuvallisesti parempaan suuntaan nimenomaisesti kaupunkikuvaa parantaen.

As. Oy Rongantornien edustan pintapaikoitus pysäköintihalliratkaisun sijaan mahdollistaa maanvaraisten istutusten (mm. isojen puiden) istuttamisen sekä pelastusauton liikennöinnin sisäpihalle. Ratkaisun ansioista kortteliin

muodostuu myös läpikorttelin näkymiä Tuomiokirkonkadulta Aleksanterinkadulle korttelin ulkopuolella kulkevien iloksi. Tämä edesauttaa Hakijan näkemyksen mukaan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista.

Lisäksi pysäköintihallin puolittaminen ja pintapaikoituksen esittäminen As. Oy Rongantornien edustalla vähentää pihaan muodostuvia korkeuseroja. Korkeuserojen vähentämisellä piha-alueen onkalomaisuus poistuu ja näin ollen pihan käyttö helpottuu. Näin ollen poikkeaminen helpottaisi pihan käyttöä, toisin kuin Yhtiöt muistutuksessaan esittävät.

Pihan korkeuserot ovat myös olemassa olevien rakennusten ensimmäisten kerrosten asuntojen sekä uudisrakentamisen asuntojen kannalta oikein sijoitettuja. Tällä ratkaisulla As. Oy Rongantornien asuinrakennusten 1-kerroksen asuntojen ikkunoiden eteen ei rakenneta pysäköintihallin seinää, mikä on merkittävä seikka asuntojen viihtyisyyden kannalta. Huomionarvoista on, että As. Oy Rongantornien asuinrakennukset on Asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi merkinnällä sr-8. Tämä tulee ottaa huomioon myös korttelin kaupunkikuvallisessa suunnittelussa ja esitetyllä poikkeamisratkaisulla As. Oy Rongantornien asuinrakennusten viihtyvyys ja kaupunkikuvallinen arvokkuus säilyvät, kun asuinrakennusten julkisivun lähelle ei rakenneta pysäköintihallin seinää.

Uudisrakennuksen edustan pihakansi on otollisesti suunnitellun uudisrakennuksen ensimmäisen asuinkerroksen korkeudella, jolloin oleskelualueille ei tarvitse myöskään kulkea kellarin kautta. Myös tämä on omiaan parantamaan tonttien viihtyvyttä ja tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kaavassa on esitetty yleismääräys y-8762, jonka mukaan pyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun tilaan ja polkupyöräkatoksia ja piharakennuksia voidaan sijoittaa rakennusalueen rajoista riippumatta. Muistutuksessa esiin nostettu pihakannen pyöräkatos on kaavan mukainen, eikä pyöräkatos näin ollen vaikuta tämän poikkeamislupahakemuksen käsittelyyn. Pyöräpaikoitus korttelin sisäpihalla on tyypillinen kerrostalokorttelin oleskelupihaan toiminto, joka vastaa asukkaiden tarpeisiin. Kulkua pyöräkatokselle ei voida pitää turhana kulkuna pihalle.

Kuten Yhtiöt ovat muistutuksessaan tuoneet esille, on Koy Koskikotikin saanut perustellusti sijoittaa pintapysäköintiä omalle tontilleen. Tämä osoittaa, että perustellusta ja erityisestä syystä voidaan pysäköintinormeista ja autopaikkamääräyksistä poiketa, kunhan tälle osoitetaan asianmukaiset syyt, kuten Hakija on poikkeamislupahakemuksessaan tehnytkin.

Suunnitelman kaupunkikuvallinen laatu on varmistettu kolmella kaupunkikuvallisella käsittelykierroksella, joiden lopputulemana kortteliin on toteutumassa sekä ulkoiselta arkkitehtuuriltaan, että asuntojen toiminnalliselta laadulta ja pihatilojen viherympäristön viihtyisyyden ja istutusten runsauden suhteen korkeatasoinen suunnitteluratkaisu. Pintapaikoitus toteutuessaan lisää myös viihtyisyyttä sekä korttelin sisällä että ulkopuolella, mutta myös turvallisuutta korttelissa.

Edellä esitetyin perustein Yhtiöiden esittämät väitteet kaupunkikuvan ja asukkaiden viihtyvyyden heikentymisestä eivät ole perusteltuja eikä näille väitteille tule antaa merkitystä poikkeamisluvan käsittelyssä.

2) Tontin tarkoituksenmukainen käyttö

Yhtiöt ovat muistutuksessaan vedonneet lisäksi siihen, että poikkeamislupahakemuksen mukaiset poikkeamat estäisivät tontin tarkoituksenmukaisen käytön. Yhtiöt eivät ole muistutuksessaan tarkemmin perustelleet sitä, miltä osin tontin tarkoituksenmukainen toteutus ei poikkeamisten johdosta toteutuisi.

Hakijan käsityksen mukaan tontin tarkoituksenmukainen käyttö toteutuu, kun alueelle saadaan lisää asumista ja tälle osoitettua pysäköintiä, terveellisesti ja turvallisesti toteutettu uudisrakennus sekä viihtyisät piha-alueet ja kaupunkikuvallisesti kaupunkikuvaa parantava hanke. Nämä kaikki seikat toteutuvat Hakijan poikkeamislupahakemuksessa osoitetuilla ratkaisulla.

Hakijan näkemyksen mukaan korttelin rakentamisolosuhteiden haasteena ovat ennen kaikkea terveellisyys ja turvallisuus. Korttelin kohdalla pohjavesi on korkealla. Hakija on suunnitelmissaan huomionnut rakentamisen korkeusasemat siten, että pohjaveden pinnalle ei aiheuteta haitallisia vaikutuksia uudisrakentamiselle eikä ympäristön olemassa olevien rakennusten kellareiden kosteustekniselle toimivuudelle. Uudisrakentaminen riskirakenteilla tiiviissä kaupunkirakenteessa olisi vastuutonta ja riskirakenteiden käyttämisen edellyttäminen tilanteessa, jossa pystytään esittämään teknisesti toimiva turvallinen suunnitteluratkaisu, olisi kohtuutonta.

3) Yhdenvertaisuus ja tasapuolinen kohtelu

Kolmanneksi Yhtiöt ovat muistutuksessaan vedonneet siihen, että poikkeamishakemuksen mukaiset poikkeamat olisivat vastoin maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta ja tasapuolista kohtelua.

Maankäytöllinen maanomistajien yhdenvertaisuus edellyttää yhtenäistä maankäytöllistä tilannetta omistajien välillä. Muistutuksen antajan ja Hakijan kortteleiden olosuhteet poikkeavat toisistaan, eivätkä ne ole luonnontieteellisesti yhteneväiset. Luonnontieteelliset olosuhteet (mm. pohjavesi) poikkeavat kortteleiden välillä. Hakijan käsityksen mukaan kyseessä ei ole maanomistajien yhdenvertaisuutta loukkaava maankäytöllinen tilanne.

Yhtiöt ovat muistutuksessaan nostaneet merkittäväksi seikaksi tasapuolisen kohtelun osalta viherkertoimen laskemisen tonttikohtaisesti. Hakijan poikkeamislupahakemuksen mukaisesti viherkerroin tulisi laskea yhteisesti Tontin 4 ja 5 osalta.

Korttelin sisäpihalle on suunniteltu erillisen pihasuunnittelijan johdolla hyvin runsas ja monimuotoinen viherkasvillisuus sekä kansipihalle että maanvaraiselle pihalle. Maanvaraisen pihan ansiosta tonteille pystytään istuttamaan myös isoja puita. Myöskään liikenneväylinä toimivia alueita ei käsitellä hankkeessa ainoastaan asfaltoituina kenttinä, vaan näillekin alueille on tuotu viheristutusta vihernopparatkaisujen muodossa. Viherkerroinlaskelmat on laadittu asianmukaisesti ja korttelissa toteutuu viherkerroin 0.8.

Asemakaava on laadittu laatimisen aikaan voimassa olleen tonttijaon mukaisesti ja näin ollen Asemakaavassa viherkerroin on laskettu korttelikohtaisesti tontille nro 25. Asemakaavan voimaantulon jälkeen kortteliin on laadittu uusi tonttijako, jonka myötä tontista 25 on muodostettu kaksi erillistä tonttia, Tontit 4 ja 5. Tontti 4 käsittää käytännössä ainoastaan uudisrakennuksen pinta-alan eikä lähes ollenkaan erillistä piha-aluetta. Tontille 4 toteutettavan asuinrakennuksen piha-alueista 93 % sijaitsee Tontin 5 alueella ja näin ollen on tarkoituksenmukaista käsitellä näitä Tontteja 4 ja 5 yhtenäisenä kokonaisuutena myös viherkerroinlaskelmien osalta. Viherkerroinmenetelmän tarkoitus on parantaa kaupungin edellytyksiä sopeutua ilmastonmuutokseen edistämällä tonttikasvillisuuden vihertehokkuutta ja riittävän viherrakenteen säilymistä. Viherkerroinmenetelmän käytännön tarkoitus toteutuu korttelissa esitetyllä suunnitelmalla tonttijaosta huolimatta.

Edellä esitetyn perusteella on perusteltua hakea poikkeamaa siihen, että nyt kyseessä olevassa tapauksessa viherkerrointa ei määritetä tonttikohtaisesti, vaan Tonttien 4 ja 5 osalta yhteisesti. Sillä seikalla, että kaavan 8820 osalta Yhtiöiden viherkertoimet on määritetty tonttikohtaisesti, ei ole merkitystä nyt käsittelyssä olevan poikkeamislupahakemuksen osalta, sillä ko. korttelissa ei ole kaavan 8820 voimaantulon myötä tullut muutoksia tonttijakoon. Näin ollen ko. tonttien osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä on ollut perusteltua vaatia tonttikohtaiset viherkerroinlaskelmat kummaltakin tontilta.

Todettakoon myös, että viherkertoimen taso ei ole poikkeamishakemuksen kohteena ja viherkertoimen täyttyminen todetaan myöhemmin rakentamislupaprosessissa. Näin ollen Yhtiöiden esittämä huoli viherkerroinvaatimusten täyttämisestä on poikkeamislupahakemuksen käsittelyn osalta aiheeton.

4) Menettelystä kaavapoikkeamissa

Kaupungin toimintaa ohjaavat hyväksytyt periaatteet, määräykset ja ohjeet, mutta perustelluista syistä näistä voidaan poiketa ja tästä syystä poikkeamismenettely on olemassa. Kuten Hakija on tässä vastineessa sekä poikkeamislupahakemuksessaan tuonut esille, on poikkeamille nyt kyseessä olevassa tapauksessa erityinen syy esimerkiksi hankkeen terveellisyyden, turvallisuuden, viihtyvyyden sekä kaupunkikuvallisuuden näkökulmasta. Kuten edellä on esitetty, ei tasa-arvoinen kohtelu ja yhdenvertaisuus myöskään vaaranna poikkeamisen johdosta, tosin kuin Yhtiöt muistutuksessaan esittävät.

Yhtiöt ovat muistutuksessaan esittäneet, että Hakijan tarkoituksena olisi hakea poikkeamaa ensin pysäköintiä ja viherkerrointa koskeviin poikkeamiin ja myöhemmin poikkeamaa Tontille 4 toteutettavan rakennuksen korkeusasemaan, ranskalaisiin parvekkeisiin, terrassien lasituksiin ja rakennusluvan ylityksiin, ja tämä olisi Yhtiöiden näkemyksen mukaisesti hyvän hallintotavan vastaista. Todettakoon, että kortteliin toteutettavat pysäköintihalli ja uudisrakennus ovat kumpikin erillisillä tonteilla ja kaikkien tarvittavien poikkeamisten osalta on vireillä asianmukainen poikkeamislupahakemusprosessi. Myös Tontille 4 haetaan poikkeamia kaavoituksesta asianmukaisin menettelyin eikä rakentamisluvan yhteydessä tulla hakemaan vähäisiä poikkeamia Yhtiöiden muistutuksessa mainittujen asioiden osalta.

Yleisenä huomiona Hakija toteaa vielä, että vaikka Asemakaava on kohtalaisen tuore, on huomionarvoista, että Asemakaavan mukainen rakentaminen ei kuitenkaan ole lähtenyt toteutumaan poikkeamislupahakemuksen kohteena olevien ongelmien vuoksi. Hakijan poikkeamislupahakemuksen mukaisilla poikkeamilla Asemakaavan mukainen hanke saadaan toteutettua terveellisesti ja turvallisesti viihtyvyyttä ja kaupunkikuvaa parantaen.

Todettakoon vielä, että poikkeamislupahakemuksen mukaisten asioiden käsittely poikkeamismenettelyllä ei vaaranna kuntalaisen oikeuksia ja näin ollen kyseessä olevia poikkeamia ei ole perusteltua hoitaa normaalina asemakaavaprosessina, kuten Yhtiöt esittävät. Kuten tässä vastineessa on esitetty, poikkeamat parantavat kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista, mikä on kuntalaistenkin etuna. Poikkeamat eivät ole merkitykseltään sellaisia, että niiden käsittely poikkeamismenettelyssä aiheuttaisi vaaraa kuntalaisten oikeuksien toteutumiselle, ja poikkeamisluvasta valitusoikeus on kuitenkin kaikilla niillä tahoilla, joihin poikkeamat voisivat todellisuudessa vaikuttaa.

Tampereella, 30. päivänä huhtikuuta 2025

AS. OY RONGANTORNIT

Kari Nenonen
hallituksen puheenjohtaja