

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 161

Poikkeamishakemus XI (Kyttälä A), Tuomiokirkonkatu 20, pysäköintihallin rakentaminen

TRE:1351/10.03.01/2025

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 837-111-170-5 lupa saada poiketa autopaikkojen määrästä, pintapysäköintiä koskevasta määräyksestä ja viherkertoimen toteuttamisesta tonttikohtaisesti pysäköintihallin, kansipihan ja polkupyörävaraston rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XI (Kyttälä A) kaupunginosassa, osoitteessa Tuomiokirkonkatu 20 sillä ehdolla,

että 8 autopaikkaa osoitetaan yleisestä pysäköintilaitoksesta ja,

että Rongankadun ja Tuomiokirkonkadun kulmaan esitettyä yhtä pintapysäköintipaikkaa ei toteuteta.

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 15.01.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Rakennetaan uudisrakennukseen liittyvä pysäköintihalli, kansipiha ja pyörävarasto.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan pääosin maanalainen pysäköintihalli ja sen päälle kansipiha sekä polkupyörävarasto.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennetaan tontin 4 uudisrakennuksen parvekkeista tontille 5 ulottuva osuus.

Rakennetaan pihapaikoitusalue. Pihan toiminnot ja istutukset järjestellään uudelleen.

HAETTAVAT POIKKEAMAT:

1) OSA AUTOPAIKOISTA TOTEUTETAAN PINTA-PAIKKOINA

Perustelut: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, tontin tarkoituksenmukainen käyttö

Pysäköintihallia ei voida toteuttaa kaupunkikuvallisista syistä kaavan osoittamassa laajuudessa.

Sijoittamalla tarvittavat autopaikat piha-alueelle saavutetaan riittävä määrä autopaikkoja korttelin tarpeisiin ja As oy Rongantornien sisäpihan kaupunkikuvallinen ilme pystytään säilyttämään nykyisen kaltaisena eikä Rongantornien eteen muodostu kuilumaisia tiloja pysäköintihallin kansirakenteen ja kerrostalojen väliin.

2) POIKKEAMA AUTOPAIKKANORMIIN.

asuminen $1\text{ap}/170\text{km}^2 \Rightarrow 1\text{ap}/290\text{km}^2$

liiketila $1\text{ap}/120\text{ km}^2 \Rightarrow 1\text{ap}/160\text{ km}^2$

Perustelut: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen, tontin tarkoituksen mukainen käyttö.

Jotta korttelin sisäpihan kaupunkikuvallinen ilme pystytään säilyttämään uudisrakentamisen jälkeen toivotunlaisena, on autopaikkavaatimuksesta poikettava. Kohteen suunnittelussa on otettu huomioon vähäautoisen alueen mahdollisuus pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti. Kohteen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet vähentävät autoilun tarvetta. Täysin autotonta kohteesta ei haluta kuitenkaan suunnitella, sillä mahdollisuus auton säilyttämiseen lisää asumisen arvoa. Laskennallisesti poikkeama autopaikkamäärään on $70-42 = 28\text{ ap}$.

Todellisena hankkeena autopaikkapoikkeama on kuitenkin merkittävästi vähemmän. Kesäkuussa 28.6.2023 jätetyssä rakennusluvassa LP-837-2024-0141 toteutettavien autopaikkojen määrä on ollut 50 ap. Kesäkuun laskelmissa huomioitu nimeämättömät autopaikat ja yhteiskäyttöautot. Tontilla todellisuudessa toteutettavien autopaikkojen määrä vähenee 8 ap verran.

3) Viherkerroin laskelma ei ole tonttikohtainen. Viherkerroin lasketaan tonteille 4 ja 5 yhteisesti.

Perustelut: Tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Kaava on laadittu laatimisen aikaan voimassa olleen tonttijaon mukaisesti (Tonttijako nro. 4158/4.4.1977). Kaavan laatimisen jälkeen on tehty uusi tonttijako, mutta piha-aluetta käsitellään kuitenkin yhtenä kokonaisuutena.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Piha-alue on yhteiskäyttöinen tonteille 4 ja 5. Piha-alueet on suunniteltu niin että ne muodostavat korttelin sisälle toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja ekologisesti eheän kokonaisuuden. Tontti 4 on pieni ja käytännössä asuinkerrostalo täyttää koko tontin. Piha-alueen pinta-alasta 93 % sijaitsee tontilla 5 ja on tarkoituksenmukaista käsitellä näitä piha-alueita yhtenä kokonaisuutena myös laskelmien tasolla. Täydennysrakentamisessa on haluttu kehittää vanhan pihan osaa niin että se sointuu yhteen pihalle tulevien uudistoimenpiteiden kanssa samalla huolehtien ekologisten käytävien jatkumisesta tontilta toiselle.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakentamislupaa varten. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Koy Koskikoti ja As Oy Tampereen Nikama ilmoittaa muistuttajana, että se ei hyväksy esitettyjä poikkeamia mm. seuraavista syistä: Ne ovat vastoin maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta ja tasapuolista kohtelua. Ne estävät kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisen ja tontin tarkoituksenmukaisen käytön. Muistutus on päätöksen liitteenä.

Hakija on antanut vastineen muistutukseen. Vastine on päätöksen liitteenä.

POIKKEAMINEN

Tontti 837-111-170-5 on asemakaavassa nro 8762 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Autopaikkoja tulee esittää 1 ap/170 asumisen k-m2 ja 1 ap/120 liike- ja toimistotilan k-m2. Korttelissa 170 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee toteutettavaksi määräyksen sallimien vähennysten myötä 49 autopaikkaa. Siitä poiketen tontille toteutetaan 41 autopaikkaa, joista 17 toteutetaan pintapysäköintipaikkoina pihalle. Poikkeamislupan ehdon mukaisesti tulee vielä 8 autopaikkaa osoittaa yleisestä pysäköintihallista. Viherkerroin on laskettu tonttijaon myötä tonteille 4 ja 5 yhteisesti.

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

Tontilla sijaitsee ennestään kaksi asuinkerrostaloa ja niiden välissä yksikerroksinen liiketilarakennus. Tontti rajautuu pohjoisessa asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueisiin sekä yleiseen pysäköintialueeseen, idässä, etelässä ja lännessä katualueisiin.

Nykyisellään Rongantornien välinen piha on täysin asfaltoitu ja pääosin autopaikoitusta. Kaavanmukaisen uudisrakennuksen rakennusalan kohdalla on tällä hetkellä autopaikoitusta, jolla sijaitsee autotallirakennus. Kun rakenteellista pysäköintiä ei toteuteta kaavan sallimissa rajoissa aivan Rongantornien rakennuksiin kiinni, mahdollistetaan esimerkiksi maanvaraisten suurten puiden istuttaminen piha-alueelle. Poikkeamisella edistetään kaavan toteuttamista sekä Tampereen kaupungin strategiaa tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, asumisen lisäämisestä keskusta-alueella ja vihreän lisäämisestä kaupunkiympäristöön. Kaupungin pysäköintipolitiikkaa on päivitetty 17.1.2023, ja se mahdollistaa myös autottoman tontin kehittyneen joukkoliikenteen alueella.

Pysäköintihallin, pintapysäköintipaikkojen ja pyörävaraston 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.

Rakennuspaikalla sijaitsee asuinkerrostalot Rongantornit, jotka on 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." Pysäköintihalli, kansipiha ja pyörävarasto sijoittuvat kaavan mukaisesti korttelin sisäpihan pohjoispäätyyn, 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 pysäköintihallin rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen pysäköintipaikkojen määrästä, pintapysäköinnin sallitusta määrästä 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 yritystalouteen.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueisiin sekä yleiseen pysäköintialueeseen, idässä Tuomiokirkonkatuun, etelässä Rongankatuun ja lännessä Aleksanterinkatuun. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Tuomiokirkonkatu 20. Kohteen koillisuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2022 ja 2023. Itäsuunnalla on vuonna 1998 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Lisäksi itäpuolella, naapurikiinteistöllä on lupahakemus, jonka käsittely on kesken. Kaakkoissuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 1995 ja 2016. Lisäksi luoteis-pohjoissuunnalla on neljä aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2011, 2018, sekä kaksi vuonna 2024. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeus on 7 210 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on yksitoista. 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 kaksi rakennusala asuinkerrostaloille, yksi rakennusala liikerakennukselle ja maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja.

Muistutus: Koy Koskikoti As Oy, Tampereen Nikama

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Suunnitelmat: Rakennetaan pysäköintihalli, kansipiha ja polkupyörävarasto Tuomiokirkonkatu 20 sisäpihan pohjoisosaan.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja

Liitteet

- 1 Liite yla 27.5.2025 hakemus
- 2 Liite yla 27.5.2025 kartat
- 3 Liite yla 27.5.2025 suunnitelmat
- 4 Liite yla 27.5.2025 muistutus
- 5 Liite yla 27.5.2025 vastine

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 30.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§161

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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 tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

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
- 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.