

Muistutus alla olevaan poikkeamislupahakemukseen

TRE:1351/10.03.01/2025

Kiinteistölle 837—1 1 1—1 70—5, Tuomiokirkonkatu 20, XI (Kyttälä A), haetaan lupaa saada poiketa autopaikkapaikkamääräyksestä, pintapysäköintiä koskevasta määräyksestä ja viherkerroinmääräyksestä.

Tampereen kaupunki ja sen yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt useita periaatteita Tampereen ydinkeskustan rakentamiseen ja erityisesti täydennysrakentamiseen. Näitä ovat mm pysäköintiin liittyvät määräykset, pysäköintinormit, pysäköintipaikkojen määrää helpottamista koskevat määräykset, pysäköintipaikkojen osoittamismahdollisuus pysäköintilaitoksiin, vihersuunnitteluun liittyvät ohjeet jne. Näiden määräyksien keskeinen tarkoitus ja päämäärä on hyvien kaupunkikuvallisten ja rakenteellisten tavoitteiden toteuttaminen. Määräysillä ja ohjeilla on myös se tarkoitus, että kaikkia hankkeita ohjataan ja toteutetaan näiden mukaisesti ja näin mm toteutuu maan omistajien yhdenvertaisuus ja tasapuolinen kohtelu. Hyväksytyissä asemakaavoissa määräykset ja ohjeet realisoituvat tonttikohtaisesti sitoviksi, joiden perustella voidaan rakennuslupa myöntää.

Asemakaavan määräyksissä on keskeistä itse rakennusta koskevat määräykset, edellä mainittujen pysäköinti ja viherkerroinmääräysten lisäksi, kuten rakennusala, julkisivujen toteuttaminen, vaikutukset kaupunkikuvaan jne. Poikkeamislupahakemuksen liitemateriaalissa on esitetty myös useita kohtia, joilla rakennuksen kaupunkikuvalliseen näkymään halutaan vaikuttaa. Otsikon mukaan poikkeamislupa ei koske näitä.

Kaavaprosessit

Tampereen kaupungin toimesta on laadittu kolmen keskenään vertailukelpoisen tontin, 837-111-170-5, kaava 8762 (Rongantornit), 837- 111-169- 24 ja 22, kaava 8820 (Koy Koskikoti ja As Oy Tampereen Nikama) ja 837-111-169- 21, kaava 8819 (As Oy Kyttälän Kruunu) asemakaavat. Näistä Rongantornien asemakaava sai lainvoiman 8.3.2022 ja asemakaavat 8819 ka 8820 saivat lainvoiman keväällä 2023. Asemakaavoitus on kunnan toimivaltaan kuuluva tehtävä ja sitä toimivaltaa mm Tampereen kaupungin asemakaavoitusyksikkö, valmistelevana yksikkönä, käyttää johdonmukaisesti. Keskeisiä asioita, joita kaavojen 8819 ja 8820 kaavaprosessin aikana korostettiin kohteen kaupunkikuvallisen luonteen ja korkeatasoisen toteutuksen lisäksi olivat mm pysäköintinormien lautakunnan päätöksen mukainen toteuttaminen, ehdoton kieltö pihapysäköintiin, pihakannen noston kieltäminen rakenteellisten pysäköintipaikkojen järjestämiseksi ja viherkertoimen tonttikohtainen toteutus. Tässä todettuna vain ne asiat, joihin poikkeamislupahakemuksessa haetaan poikkeusta.

Kaavaprosessi Rongantornien osalta eteni ennen näiden kahden muun kaavan prosessia. Useassa yhteydessä kaavaprosessin aikana vedottiin siihen, miten asiat on päätetty Rongantornien kaavan yhteydessä ja että yhdenvertaisuus periaatteiden mukaisesti saman alueen muille maanomistajille, ei voida antaa poikkeavia määräyksiä.

Lausunnon antaja ilmoittaa, 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.

Kommentit haettavaan poikkeamiin:

1. Osa autopaikoista toteutetaan pintapaikkoina

Tampereen kaupungin tavoitteena on ollut ydinkeskusta-alueella tontti- ja korttelipihojen kehittäminen niin, että ovat mahdollisimman autottomia, muodostavat eheän kokonaisuuden ja ovat näin asukkaiden käytössä ja lisäävät viihtyvyyttä. Esiitetty poikkeaminen pihapysäköinnin osalta on ensinnäkin kaikkien näiden periaatteiden vastainen. Se ei mitenkään tue niitä tavoitteita, mitkä on asetettu tontti- ja korttelipihojen toteuttamiselle. Autopaikkojen sijoittaminen pihaan vie merkittävän osan pihasta ja toteutustapa joka viitesuunnitelmassa on esitetty muodostaa pihaan korkeuseroja, jotka vaikeuttavat pihan käyttöä. Lisäksi pihaan on sijoitettu lähes 100 neliömetrin polkupyöräkatos, joka sekä vie sekä vapaata tilaa että aiheuttaa turhaa kulkua pihaan.

Vertailukaavojen 8819 ja 8820 yhteydessä esitettiin pihakannen nostoa, jotta autopaikkatarve olisi pystytty paremmin tonteilla ratkaisemaan. Tämän kaavoitusyksikkö hylkäsi vedoten mm pihan käytön ongelmiin. Kaavoitusprosessin aikana käytiin läpi myös autopaikkojen sijoittaminen pihaan. Kaavoitusyksikön kanta oli aluksi, että ei yhtään autopaikkaa saa sijoittaa pihaan. Koy Koskikodin tontille saatiin sijoittaa kolme autopaikkaa pitkän perustelun jälkeen. Tontin omistajan perusteena oli kiinteistön toiminta vanhusten ympärivuorokautisen hoivan kohteena, jolloin kohteesta tulee merkittävästi sairaus- ja vainajien kuljetuksia ja toiminnan edellyttämään huoltokuljetusta.

Esiitettyä poikkeamaa ei voi pitää maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun mukaisena, jota edellyttää mm perustuslaki ja sen lisäksi pidämme erittäin huonona kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisen ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta.

2. Poikkeama autopaikkainormiin

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset. Asemakaavojen ohjauksessa asemakaavayksikkö on noudattanut näitä varsin kirjaimellisesti ja politiikan linjaukset on siirretty asemakaavoihin. Kyseessä olevien kaavojen pysäköintimääräykset ovat toisiinsa nähden linjassa. Jokaisessa kaavassa on myös mahdollisuus käytön mukaan saada helpotusta pysäköintivelvoitteeseen. Jos esimerkiksi kohde on opiskelijoiden asumiskäytössä, pysäköintivelvoite laskee noin puoleen ja palveluasumisessa noin 30 prosenttiin normaalin asumisen autopaikkavaatimuksesta. Lisäksi erilaisilla toimenpiteillä, yhteiskäyttöautolla ja rakenteellisella pysäköintijärjestelyllä tietyn edellytyksen, rakennusluvan hakija voi saada alennusta velvoitteeseen. Tämän lisäksi Tampereen kaupunki on tehnyt asian joutavaksi: autopaikkoja voi korvata ns. velvoiteautopaikkoja ostamalla.

Näiden periaatteiden ja määräysten mukaan maaomistajat ovat toimineet kaavojen 8819 ja 8820 perustella haettujen rakennuslupien yhteydessä. Ne paikat, joita ei pystytty muilla perusteilla osoittamaan hankittiin velvoitepaikkoina Koy Hämpin Parkilta.

Tampereen kaupungilla ei ole mitään perustetta tai syytä ottaa käyttöön uutta pysäköintinormia sen paremmin asumisen kuin liiketilojen osalta. Se perustelu, että normimuutoksella olisi merkitystä kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistämiseen tai tontin tarkoituksen mukaiseen käyttöön, on täysin perusteeton. Asia on täysin päinvastoin. Muutoksella pyritään vain välttämään kustannuksia, jotka muut vastaavien asemakaavojen velvoittamina joutuvat kustantamaan.

Toteamme tässäkin kohtaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yhdenvertaisuus ei toteudu.

3. Viherkerroinlaskelma ei ole tonttikohtainen

Lähtökohta on, että viherkertoimet lasketaan tonttikohtaisesti. Näin toimittiin kaavan 8820 eli Koy Koskikodin ja As Oy Tampereen Nikaman tonttien osalta. Molemmilla tonteilla haettiin rakennuslupa ja osana rakennuslupaa on tonttikohtainen viherkerroinlaskelma. Tämän vuoksi molemmille tonteille jouduttiin viherkerroinvaatimusten vuoksi suunnittelemaan viherkatto.

Esitetyssä aineistossa ei ole viherkerroinlaskelmaa. Kun ottaa huomioon sen, että suunnitelmassa on esitetty merkittävä määrä pihapysäköintiä ajoväyliseen ja kulkuväyliä, joissa ei ilmeisesti merkittävää viherkasvillisuutta ole, voi epäillä, että viherkerroinvaatimusten täyttäminen on vaikeaa.

Toteamme tässäkin kohtaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yhdenvertaisuus ei toteudu. Lisäksi toteamme, että joka tapauksessa ennen rakennusluvan myöntämistä haluamme tutustua viherkerroinlaskelmiin.

Yleisiä huomioita kaavasta 8762 ja poikkeamislupahakemuksesta

Näkemyksemme mukaan kyseistä tonttia, 837–111–170–5, koskeva voimassa oleva asemakaava on hyvä ja toteuttaa sellaisenaan hyvän kaupunkisuunnittelun periaatteita. Rakentamisolosuhteet ovat tietyiltä osin haastavia, mutta ne eivät ole ylivoimaisia eivätkä myös kustannuksiltaan merkittäviä, kun ottaa huomioon, että tontin omistaja on saanut merkittävän taloudellisen hyödyn kaavamuutoksen ansioista.

Kyseiseen poikkeamislupahakemus sisältää vain edellä pysäköintiin ja viherkertoimeen liittyvät asiat. Liitemateriaalissa on kuitenkin esitetty useita poikkeuksia tontille 4 rakennettavaan rakennukseen. Osa niistä on ristiriidassa niiden suunnitteluperiaatteiden kanssa, joita jouduttiin noudattamaan mm kaavan 8820 sisällön määrittelyssä. Nekin ovat ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa.

Lisäksi toteamme, että käsityksemme mukaan poikkeamismenettely on tarkoitettu pääsääntöisesti yksittäisten poikkeamien mahdollistamiseen asemakaavasta. Kun tässä tapauksessa on ilmeinen tarkoitus hakea poikkeamaa ensin tässä hakemuksessa oleviin pysäköinti ja viherkerroin poikkeamiin ja myöhemmässä vaiheessa poikkeamaa tontille 4 rakennettavan rakennuksen korkeusasemaan, ranskalaisiin parvekkeisiin, terrassien lasituksiin ja rakennusalan ylityksiin, on todettava, että se ei ole hyvän hallintotavan mukaista. Nekin ovat sellaisia poikkeamia asemakaavaan, että niitä ei voi ratkaista rakennusluvan yhteydessä vähäisinä poikkeamina. Näitä poikkeamia pitäisi käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

Kun poikkeamien määrä ja laatu on näin merkittävä uuteen vain kolme vuotta vanhaan asemakaavaan, niitä ei voi pitää perusteltuina ja eikä asemakaavaa vanhentuneena, erityisesti kun vastaavat määräykset on sisällytetty myöhemmin hyväksytyihin asemakaavoihin. Lisäksi pyrkimys hoitaa asia poikkeamismenettelyn kautta kaventaa kuntalaisen oikeuksia, koska poikkeamismenettelyssä mm valitusoikeus on rajatumpi. Sen vuoksi katsomme, että tämän laajuiset poikkeamiset asemakaavasta pitää hoitaa normaalina asemakaavaprosessina.

Tampereella 7.4.2025

Koy Koskikoti
As Oy Tampereen Nikama



Arja Laitinen
hallituksen puheenjohtaja