

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Poikkeamislupahakemus tontille Ranta-Tampellan katu 14, Tampella, asuinkerrostalon rakentaminen**  
**TRE:1896/10.03.01/2018**

**Lisätietoja päätöksestä**

Toimistos sihteeri Maire Stöckell, puh. 040 754 2116, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Myönnetään tontille 837-109-991-1 lupa saada poiketa käyttötarkoituksesta, rakennusalaista, tontinrajasta, autopaikkamääräyksestä sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta asuinkerrostalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti IX kaupunginosassa, osoitteessa Ranta-Tampellan katu 14 sillä ehdolla,

että rakennuksen liittymistä katutasoon ja julkisivuja jatkokehitetään rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnan 2.10.2018 antaman lausunnon mukaisesti,

että kanavaan liittyvät rakenteet hyväksytetään Tampereen kaupunkiympäristönkehitys-yksikössä, ja

että suunnitelmista pyydetään rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnan lausunto.

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

**Perustelut**

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

Tontille, joka on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja, rakennetaan pääosin asumista. Rakennus ylittää rakennusalan tontin lounaisreunalla ja parvekkeiden osalta 6.-16. kerroksissa lännessä, etelässä, idässä ja pohjoisessa. Parvekkeiden osalta ylittyy tontinraja pohjoisessa ja idässä. Autopaikkoja rakennetaan vähemmän kuin asemakaavan autopaikkamääräys velvoittaa. Vesikaton ylin korkeusasema ylittyy yhdellä metrillä. Rakentamistapaohjeesta suunnitelma poikkeaa parvekejulkisivun sijainnin, pysäköintihallin ajoyhteyden ja 6-16 kerroksien julkisivumateriaalin osalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hakijan selvitys hankkeesta ja sen poikkeamisista on erillisenä liitteenä.

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Hankkeesta pyydettiin lausunto Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnalta, joka totesi mm.:

”Vaalea torniosa esitetään toteutettavaksi jalustaosan julkisivupinnasta ulostyöntyvänä massana, mitä toimikunta pitää hyvänä arkkitehtonisena lähtökohtana. Jatkosuunnittelun yhteydessä on kuitenkin varmistettava, että ulokkeen vaikutelma säilyy kevyenä.

Jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuksen liittymistä katutilaan on kehitettävä, erityisesti rakennuksen eteläjulkisivun osalta. Rakennuksen eteläjulkisivuun sijoittuva betoninen ramppi on jalankulkijan mittakaavasta tarkasteltuna melko korkea sekä ilmeeltään synkkä ja tyly. Mikäli korkomaailmaan ei ole mahdollista tehdä muutoksia, tulee rampin kaupunkikuvallista ilmettä kehittää ja pehmentää.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös liiketilan luontevaan liittymiseen kanavanvarteen, värimaailman kehittämiseen (nyt kahden kerroksen korkuinen tumman harmaa tiili, voisiko ruskeaa tiilipintaa laskea kerroksella alaspäin) sekä sinänsä upean, rakennuksen itäjulkisivuun sijoittuvan arkadin kehittämiseen. Koska arkadi on kapeahko ja väritykseltään tumma, se vaikuttaa hieman sulkeutuneelta. Arkadi voisikin avautua esitettyä enemmän kanavan suuntaan.

Torniosan keskelle sijoitetun laatikkomaisen IV-konehuoneen ilmettä on kehitettävä. Konehuone tulee integroida massaan - joko sijoittaa kokonaan massan sisään tai ratkaista osana julkisivua.

Toimikunta puoltaa poikkeusluvan myöntämistä hankkeelle sillä ehdolla, että edellä esitetyt kehittämisnäkökohdat otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Hanke on tuotava uudestaan kaupunkikuvatoimikuntaan rakennuslupavaiheessa.”

### **Poikkeaminen 1: Käyttötarkoitus**

*Tontille, joka on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja, rakennetaan pääosin asumista.*

Asemakaavoitus:

Rakennukseen tulee liike- ja toimistotiloja kellarikerrokseen sekä rakennuksen 1.-2. kerrokseen. Kellarikerroksen tila avautuu kanavan rannassa sijaitsevalle raitille. Liike- ja toimistotilan osuus on 15 % (1970 k-m<sup>2</sup>) rakennuksen kokonaiskerrosalasta. Ranta-Tampellan asemakaavan hyväksymisen (v. 2011) jälkeen on suunnitteilla ja rakennettu useita toimistotiloja lähemmäksi kaupungin keskustaa, hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärelle. Tästä johtuen Ranta-Tampellan toimistotilojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

kysyntä ei todennäköisesti olisi kovin runsasta. Asumisen osuuden kasvattaminen ei vaikuta heikentävästi alueen rakenteeseen, päinvastoin se elävöittää aluetta myös liike- ja toimistoaikojen ulkopuolella.

**Poikkeaminen 2: Rakennusala**

*Rakennus ylittää rakennusalan tontin lounaisosassa ja parvekelinja ylittää rakennusalan tontin etelä, itä-, länsi- ja pohjoisosassa.*

Asemakaavoitus:

Suunnitelmassa pysäköinti on sijoitettu kellarikerrokseen ja osittain 1. kerrokseen. Riittävän autopaikkamäärän mahdollistamiseksi rakennusmassaa on jouduttu viemään rakennusalan rajan yli tontin lounaisreunalla enimmillään 3,4 metrillä. Ylityksellä myös mahdollistetaan rakennuksen massoittelu niin, että sisäpiha jää mahdollisimman avaraksi. Asemakaavassa rakennusalan rajan tontin eteläosassa on määritellyt kaasuputken sijainti sekä sen suojaetäisyys. Myöhemmin on selvinnyt, että kaasuputki rakennetaan toisaalle, joten sen aiheuttamat rajoitteet eivät enää sido tontin rakennusala. Rakennusalan ylitys ei estä julkisen jalankulkuyhteyden järjestämistä tontin kanavan vastaiselle sivulle eikä se muutoinkaan vaikeuta alueen muita toimintoja. Parvekelinja ylittää rakennusalan 6.-16. kerroksien osalta länessä, etelässä, idässä ja pohjoisessa. Rakennusalan ylitys parvekelinjan osalta ei vaikuta tonttia ympäröivien alueiden käyttöön tai huoltoon, sillä ylitys sijoittuu kuudennesta kerroksesta ylöspäin. Rakennusalan ylitys esitetyllä tavalla parvekkeiden osalta palvelee kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Punatiilisen jalustan julkisivulinjan yli ulottuva valkoinen torniosa synnyttää kaupunkikuvallisen jännitteen osien välille ja korostaa vaikutelmaa tornin merkityksenä alueen maamerkinä

**Poikkeaminen 3: Tontinraja**

*Parvekkeet ylittävät tontinrajan pohjoisessa ja idässä.*

Asemakaavoitus:

Parvekkeet ylittävät kerrosten 6.-16. osalta enimmillään tontin pohjoisrajan n. 2 metrillä ja itärajan n. 2,5 metrillä. Tontinrajan ylitys ei vaikuta tonttia ympäröivien alueiden käyttöön tai huoltoon, sillä ylitys sijoittuu kuudennesta kerroksesta ylöspäin. Tontinrajan ylitys esitetyllä tavalla palvelee kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Punatiilisen jalustan julkisivulinjan yli ulottuva valkoinen torniosa synnyttää kaupunkikuvallisen jännitteen osien välille ja korostaa vaikutelmaa tornin merkityksenä alueen maamerkinä.

**Poikkeaminen 4: Autopaikkamääräys**

*Jätetään rakentamatta yhteensä 22 autopaikkaa.*

Asemakaavoitus:

Osa asunnoista tulee Kotilinnasäätiön, joka tarjoaa varttuneille ja eläkeikään ehtineille vuokra-asuntoja, omistukseen. Asiakaskunnalla on vähäisempi autopaikkatarve kuin työikäisillä. Asemakaavan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

autopaikkamääräyksen mukainen autopaikkatarve tontilla on yhteensä 80 autopaikkaa. Pysäköinti osana kaupunkikehitystä-selvityksen (Yhdyskuntalautakunta 31.5.2016) mukaan autopaikkamäärää voidaan asumisen osalta vähentää enintään 20 % pysäköintipaikkojen nimeämättömyyden, vuorottaiskäytön ja keskitetyn rakenteellisen pysäköintiratkaisun keinoin. Lisäksi kahdella yhteiskäyttöautolla voidaan vähentää autopaikkoja kahdeksan autopaikan verran. Näillä perusteilla voidaan jättää rakentamatta yhteensä 20 autopaikkaa. Tämän lisäksi jätetään rakentamatta vielä kaksi autopaikkaa, jotta jätehuolto saadaan järjestettyä tontille siten, että jätteenkeräyspiste voi palvella myös naapuritontin asukkaita.

**Poikkeaminen 5: vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema**

*Asemakaavan mukainen vesikaton ylin korkeusasema ylittyy yhdellä metrillä.*

Asemakaavoitus:

Ajantasaisissa katusuunnitelmissa Ranta-Tampellankadun korkeus tontin kohdalla on korkeimmillaan n. +100.4. Kaavassa vastaava korko on n. +99.6, joten katu on kaavassa esitettyä korkoa n. 0,8 metriä ylempänä. Vesikaton korkeusaseman ylitys vastaa liike- ja toimistotilojen korkeampaan kerroskorkeustarpeeseen 1.-2. kerroksissa sekä kellarin autohallin päällisen pihakannen rakenteiden huomioimisen. Alueelle on kadun korkeusaseman muuttumisen vuoksi aiemminkin myönnetty vastaavia poikkeamisia vesikaton korkeusasemasta.

Lisäksi hankkeessa poiketaan rakentamistapaohjeen seuraavista kohdista:

Rakentamistapaohje: "Torniosassa parvekkeen etusivu saa ylittää julkisivupinnan kahdella metrillä".

Suunnitelman mukaan torniosan kerrosten 6.-16. parvekejulkisivu ylittää enimmillään tontin pohjoissivun 2 metrillä, itäisivun 2,5 metrillä ja rakennusalan eteläisivun 1,4 metrillä. Rakennusalan ylitys palvelee kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Punatiilisen jalustan julkisivulinjan yli ulottuva valkoinen torniosa synnyttää kaupunkikuvallisen jännitteen osien välille ja korostaa vaikutelmaa tornin merkityksenä alueen maamerkinä.

Rakentamistapaohje: "Korttelin pysäköintitilojen sijoittaminen rakennuksen alle edellyttää ajoyhteyttä joko korttelin 420 pysäköintihallista Ranta-Tampellankadun alta tai korttelin 990 hallista Ranta-Tampellankadun eteläreunan alta".

Ranta-Tampellankadun alla kulkevien vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja imujätekeräysputkistojen vuoksi ei kadun ali kulkevaa maanalaista ajoyhteyttä ole mahdollista järjestää. Samoin korttelin 990 autohallin kautta on mahdoton järjestää maanalaista ajoyhteyttä kadun korkeusasemien vuoksi. Suunnitelmassa yhteys autohalliin on järjestetty tontin sisäisellä rampilla. Rampin puoleisen julkisivun käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomiota, jottei se vaikuttaisi heikentävästi alueen kaupunkikuvaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Rakentamistapaohje: "Tornin kerroksissa 6-16 pääosin lasia". Suunnitelma poikkeaa etelä- ja pohjoisjulkisivuiltaan rakentamistapaohjeen määräyksestä. Jäsentelyn lähtökohta on palvella kaupunkikuvallista kokonaisuutta, jossa kaksijakoinen torniosa koostuu lasisista itä-länsisuuntaisista pääjulkisivuista sekä niiden vastakohtina olevista umpinaisemmista päädyistä. Pimeällä parvekejulkisivujen aukkomuurattujen parvekeseinäkkeiden läpi siivilöityvä iltavalaistus antaa rakennukselle lyhtymäisen ilmeen, jota umpinaisemmat julkisivut korostavat. Päiväsaikaan taas erityisesti umpinaisempi valkoinen eteläpääty hohtaa kanavan päätteellä auringonvalossa.

Poikkeaminen käyttötarkoituksesta, rakennusalasta, tontinrajasta, autopaikkamääräyksestä ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamisluvan myöntämisellä on vaikutuksia yritystalouteen siltä osin että liike- ja toimistotiloja jätetään rakentamatta toteuttamalla hanke pääosin asuinrakennuksena. Toisaalta lähemmäksi kaupungin keskustaa on jo rakennettu ja rakenteilla runsaasti uusia toimisto- ja liiketiloja, joten poikkeamisluvan myöntämisellä ei erityisesti heikennetä yritysten toimintamahdollisuuksia kaupungin keskustan tuntumassa.

### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet:

- 1 Liite asemapiirros jossa esitetty poikkeamisten sijainti
- 2 Liite Putkijätekeräys periaatepiirros
- 3 Liite Sijaintikartta.pdf
- 4 Liite Havainnekuva Näsijärveltä
- 5 Liite Suunnitelmat
- 6 Liite Yritysvaikutusten arviointi
- 7 Liite Havainnekuva kanavan varrelta
- 8 Liite Havainnekuva Ranta-Tampellankatu
- 9 Liite Lausunto kaupunkikuvatoimikunta
- 10 Liite Asemapiirros
- 11 Liite Asiakooste
- 12 Liite Havainnekuva kanavan kulma
- 13 Liite Selvitys julkisivujärjestelmästä
- 14 Liite Selvitys poikkeamisista täydennetty 29.01.2019
- 15 Liite Asemakaava
- 16 Julkipanoilmoitus\_22022019\_§5.pdf

### **Allekirjoitus**

Elina Karppinen, asemakaavapäällikkö

**Tampere**  
Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön  
suunnittelu

**Ote viranhaltijapäätöksestä**  
21.02.2019

6 (8)  
**§ 5**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)  
Annettu julkipanon jälkeen 22.02.2019.

Tampere  
22.02.2019

Maire Stöckell  
Toimistosihteer

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 5

### **Oikaisuvaatimusohje**

#### **Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Oikaisuviranomainen**

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi. Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 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.

#### **Oikaisuvaatimus**

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

**Tampere**

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön  
suunnittelu

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

21.02.2019

8 (8)

**§ 5**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.