

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

**Poikkeamishakemus tontille Tehdaskartanonkatu 24, Lielahdi, käyttötarkoituksen muutos
TRE:529/10.03.01/2022**

Lisätietoja päätöksestä

Hallintoassistentti Vertti Sahala, puh. 040 737 8042, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Päätös

Myönnetään tontille 837-263-2500-28 lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta käytöstä poistuneen kuorimohallin ja sen aputilojen muuttamiseksi tapahtumatilaksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lielahden kaupunginosassa, osoitteessa Tehdaskartanonkatu 24 sillä ehdolla,

että rakennetun ympäristön selvityksessä ja inventoinnissa todetut arvot sekä toimenpidesuositukset huomioidaan suunnittelussa,

että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto ja

että tapahtumatoimintaan tarkoitettujen tilojen käyttäjille ja tiloissa työskenteleville ei aiheudu terveydensuojelulain mukaista terveyshaittaa kohteen olosuhteista. Korjaustoimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että haitta-aineet poistetaan tai muilla toimenpiteillä varmistetaan, että haitta-aineiden kulkeutuminen tiloihin estetään eikä niille altistuta. Kohteessa ei saa olla korjaamattomia kosteusvaurioita suunnitellun käytön alkaessa. Kohteen ilmanvaihdon on oltava toimintaan soveltuva. On huomioitava, että korvausilmaa tulee riittävästi ja se on puhdasta eikä sitä oteta rakenteiden kautta. Kohteessa tehdään lisätutkimuksia ja -selvityksiä vaurioiden laajuuden ja syiden selvittämiseksi ja varmistamiseksi korjaussuunnittelun pohjaksi.

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

Perustelut

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

Käytöstä poistettu kuorimohalli ja sen aputilat muutetaan tapahtumatilaksi.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

”Lielahden vanhan sellutehtaan käytöstä poistunut kuorimohalli ja sen aputilat muutetaan tapahtumatilaksi. Tapahtumatilalan laajuus on noin 4000 kem² ja sisältää ison tapahtumahallin ja tapahtumatoiminnan aputilat sekä ravintolatilaa. Kuorimo-rakennukseen tavoitellaan tapahtumatoimintaa, joka luo kiinnostusta ja edellytyksiä edelleen muiden toimintojen sijoittumiselle tehdasalueelle. Tavoiteltu toiminta osuu erinomaisesti tehtaalle tavoiteltuun Hiedanrannan yleissuunnitelman mukaiseen sisältöön.

Suunnitellun hankkeen alueella on voimassa asemakaava nro 5961 vuodelta 1984, jossa tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10). Kuorimon tilojen osoittaminen tapahtumatoiminnalle edellyttää poikkeamista tästä pääkäyttötarkoituksmerkinnästä.

Alueella on vireillä uusi asemakaavamuutos nro 8793. Tehdasalue on tarkoitus erottaa vireillä olevasta kaavasta omaksi kaavakseen. Kuorimo-hanke toteuttaa sisällöllisesti vireillä olevalle asemaavamuutokselle asetettuja tavoitteita.

Kuorimo-hanke toteuttaa myös kaupunginhallituksen 10.6.2020 hyväksymän Hiedanrannan yleissuunnitelman mukaista tavoitetta Lielahden vanhan sellutehtaan muuttamisesta kulttuurin ja tapahtumien keskittymäksi. Tapahtumatoiminta soveltuu hyvin Kuorimorakennuksen tiloihin, ja mahdollistaa inventoinnissa todettujen arvojen säilyttämisen. Tehdasrakennukset voivat säilyä vain, mikäli edellytykset uusien toimintojen asettumiselle kyetään luomaan. Ankkuritoimija on tehtaan käyttötarkoituksen muutoksen käynnistämisen ja uskottavuuden luomisen kannalta oleellista. Uusi toiminta nostaa vahvasti myös Hiedanrannan tunnettuutta. Kuorimorakennukseen on suunniteltu mahdollistavan useamman tuhannen hengen tapahtumia ja monimuotoista muuta tapahtuma- ja kulttuuritoimintaa.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta ja hakemus on kuulutettu Aamulehdessä. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Siitä poiketen kuorimo ja sen aputilat muutetaan tapahtumatilaksi.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 § 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.

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Rakennuspaikka sijaitsee Lielahden käytöstä poistuneen sellutehtaan alueen itäosassa. Alueella on vireillä asemakaavanmuutos nro 8793, jonka tavoitteena on alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osa-alue kerrallaan Kaupunginhallituksen 8.6.2020 hyväksymän Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta. Yleissuunnitelmassa Lielahden kartanon ympäristö teollisuusrakennuksineen on uuden

Hiedanrannan kaupunginosan ydin, jota täydennetään uudisrakennuksilla ja ympäröivillä uusilla kortteleilla.

Asemakaavan tavoitteena on myös arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen alueella.

Hiedanrannasta suunnitellaan uusi, kestävä kaupunginosa, joka tarjoaa korkealaatuisen työ-, asuin- ja palveluympäristön hyödyntäen alueen historiaa ja kulttuuriperintöä, innovatiivisia ratkaisuja sekä erinomaista sijaintia suunniteltavan raitiotien varrella Näsijärven rannalla.

Kuorimon ja sen aputilojen muuttaminen tapahtumakäyttöä palveleviksi tiloiksi noudattaa vireillä olevan asemakaavan ja Hiedanrannan yleissuunnitelman tavoitteita, joten poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Pirkanmaan maakuntamuseo on asian käsittelyn yhteydessä todennut, että vaiheittain vuosina 1914-1970 rakennetulla Kuorimolla on alueen rakennetun ympäristön selvityksessä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen&Luoto, 2016) todettu merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Säilytettäväksi on suositeltu julkisivut, erityisesti rakennuksen vanhimmat osat (1-2) sekä länsijulkisivu ja kaarikatto (rak. osa 3). Sisätilat kestävät muutosta. Mikäli poikkeusluvan ehdoksi voidaan kirjata, että selvityksissä todetut arvot ja toimenpidesuositukset tulee huomioida suunnittelussa, voidaan puoltaa poikkeamislupaa. Rakennusluvasta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

Muutokset tapahtuvat rakennuksen rungon sisällä, joten käyttötarkoituksesta poikkeamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden suhteen.

Kuorimorakennuksessa on tehty aistinvaraista havainnointia ja pintakosteuskartoitusta sekä otettu näytteitä haitta-ainetutkimuksia varten. Kohteessa olisi hyvä tehdä lisätutkimuksia ja -selvityksiä vaurioiden laajuuden ja syiden selvittämiseksi ja varmistamiseksi korjaussuunnittelun pohjaksi. Tampereen terveydensuojelu totesi kommentissaan, että tapahtumatoimintaan tarkoitettujen tilojen käyttäjille ja tiloissa työskenteleville ei saa aiheutua terveydensuojelulain mukaista terveyshaittaa kohteen olosuhteista. Korjaustoimenpiteet on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suunniteltava ja toteutettava siten, että haitta-aineet poistetaan tai muilla toimenpiteillä varmistetaan, että haitta-aineiden kulkeutuminen tiloihin estetään eikä niille altistuta. Kohteessa ei saa olla korjaamattomia kosteusvaurioita suunnitellun käytön alkaessa. Kohteen ilmanvaihdon on oltava toimintaan soveltuva. On huomioitava, että korvausilmaa tulee riittävästi ja se on puhdasta eikä sitä oteta rakenteiden kautta.

Tilojen muutos tapahtumatoimintaa palveleviksi tiloiksi tuo alueelle tapahtumien aikana runsaasti asiakkaita. Uudessa asemakaavassa tullaan huomioimaan tapahtumatoiminnan aiheuttamat vaikutukset alueelle.

Suunnitelmassa on esitetty voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkamäärä rakennuksen eteläpuolelle. Tulevassa asemakaavassa pysäköintipaikkojen mitoitus noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan mitoitusta, johon vaikuttaa myös tulevan raitiotien läheisyys. Rakennuspaikan länsipuolelle, olevan teollisuusrakennuksen läpi kulkevaksi, on kaavoitettu raitiotien tilavaraus, mikä mahdollistaa tapahtumapaikan saavuttamisen aikanaan erinomaisen hyvin julkisen liikenteen keinoin.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta 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. Tontti rajautuu pohjoisessa Sellupuistoon, idässä Sellupuiston suojaviheralueeseen ja Näsijärveen, etelässä Enqvistinpuistoon sekä lännessä teollisuus- ja liikerakennusten tontteihin. Lähialueelle on aiemmin haettu kaksi poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus $e = 0,10$. Rakennusoikeus on 49 568 k-m². Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea (3) työntekijää sekä toimistotilan 50 m² kohti.

Asemapiirustus: Muutosalue sijaitsee teollisuusrakennuksen eteläosassa.

Hankesuunnitelma: Liitteessä on selvitetty tarkemmin hanketta. Liitteen verkkojulkisuutta on rajattu (JulKL 24.1.§:n 20 kohta)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Tapahtumatila kuvaus: Liitteessä on esitetty hanketta. Liitteen verkkojulkisuutta on rajattu (Julkl 24.1.§:n 20 kohta)

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet:

- 1 Liite Sijaintikartta
- 2 Liite Asemakaava
- 3 Liite Asemapiirros
- 4 Liite Poikkeamishakemus

Allekirjoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä 14.3.2022 Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.tampere.fi

Päätös annettu tiedoksi sähköpostitse 14.3.2022.

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta, osoite: Tampereen Kaupunki, Kirjaamo, PL 487,
33101 Tampere

Tampere
14.03.2022

Vertti Sahala
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 8

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 tietoturvallisuudesta.

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.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Tampere

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön
palvelualue

Ote viranhaltijapäätöksestä

09.03.2022

7 (7)

§ 8

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.