

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus Lielahdi, Sellukatu 30, varasto- ja myymälärakennuksen laajentaminen**TRE:4934/10.03.01/2025****Lisätietoja päätöksestä**

Hallintoassistentti Milka Pellikka, puh. 040 527 3639, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Frida Piuva, puh. 040 154 8964, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Myönnetään tontille 837-263-2500-7 lupa saada poiketa rakennuskiellosta, asemakaavan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusalaista ja autopaikkavaatimuksesta ja autopaikka-alueesta varasto- ja myymälärakennuksen laajentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lielahden kaupunginosassa, osoitteessa Sellukatu 30.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 02.06.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta ja AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Laajennetaan varasto- ja myymälärakennusta 316 m² myymälähallilla.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”POIKKEAMISET VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA:

Rakennuskiellosta poikkeaminen

Käyttötarkoituksen muutos / varasto- ja myymälätilojen suhteen muutos:

- muutetaan myymälä- ja varastotilojen suhdetta:
- myymälätilat 4694,0 m² = 84 %
- varasto- ja tekniset tilat 879,5 m² = 16 %

Ylitetään rakennusoikeus ja -ala:

- nykyinen kerrosala 5257,5 m² (ylitetty jo 35 m²)
- laajennus (kevyt myymälähalli) 316 m²
- ylitys 351 m² (6,7, %)
- laajennus sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle kaavassa pysäköintiin osoitetulle alueelle

Pysäköintipaikat:

- laajennusosa vie osan nykyisistä pysäköintipaikoista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Paikkavaatimus:

- teollisuus- ja yhdyskuntatekn. tilat 1ap/ 3 työntekijää = 1 ap
- myymälätilat 1 ap/ 50 krsm² = 4694 /50 = 94 ap
- yhteensä vaatimus 95 ap
- kiinteistölle jää 83 ap = vajaus 8 ap

Perustelut poikkeamisiin:

Tontin ympäristö on muuttunut merkittävästi asemakaavan laatimisen jälkeen. Kaavavaiheessa lähinnä varastoalueeksi tarkoitettut Sellukadun kiinteistöt ovat muuttuneet liiketiloiksi, ja poikkeamisella lähinnä virallistetaan jo pitkään ollut kiinteistön tilanne pääosin myymäläkäyttöön. Poikkeamisella ei ole vaikutusta siis naapuritonttien eikä lähiympäristön käyttöön.

Kiinteistöön on sijoittumassa vähittäistavaraliike, jonka liikekonseptiin kuuluu lämmittämätön puutarhamyymälä. Tätä ei ole tarkoituksen mukaista sijoittaa nykyisen rakennuksen lämmöneristettyyn sisätilaan. Laajennus ei mahdu kuitenkaan rakennusalan sisälle, vaan joudutaan ylittämään rakennusala sekä vähentämään tästä syystä autopaikka määrää tontilla.

Poikkeamisilla saadaan tontti tarkoituksenmukaisesti pääosin myymäläkäyttöön.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakentamislupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Tontti 837-263-2500-7 on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi myymälä- ja konttorirakennuksia ja muita vastaavia palvelutarkoituksiin osoitettavia rakennuksia ja toimintoja, kuitenkin siten, että teollisuus- ja varastorakennusten osuus asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta on enemmän kuin 75 %. Autopaikkoja tulee vähintään olla 1 ap liike-, toimisto- ja palvelutilan 50 m² kohti. Tontille on osoitettu pysäköintipaikoille tarkoitettu alue ja pysäköintipaikkoja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin pysäköintiin muuntamoa lukuun ottamatta. Siitä poiketen tontille rakennetaan 316 m² myymälähallilaajennus, joka sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle pysäköintipaikoille tarkoitettulle alueelle. Myymälä- ja liiketilojen määrä kasvaa muutoksen myötä 84 % ja varasto- ja teknistentilojen osuus on 16 % tontilla käytetystä kerrosalasta. Rakennusoikeuden ylitys kasvaa 316 m², jolloin tontilla käytetty kerrosala on 5 573,5 k-m². Autopaikkoja poistuu laajennuksen myötä ja autopaikkojen vaaditusta vähimmäismäärästä poiketaan 8 ap. Alue on useaan kertaan jatkettuna rakennuskiellossa asemakaavan muuttamiseksi kyseessä olevaa tonttia laajemmalla alueella. Poiketaan rakennuskiellosta.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n mukaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Lielahden teollisuusalueella. Tontti rajautuu kaakossa, lounaassa ja luoteessa katualueisiin ja koillisessa pysäköintialueeseen ja liiketilarakennukseen. Tontilla sijaitsee vuonna 1998 valmistunut varasto- ja myymälärakennus.

Poikkeaminen asemakaavasta ja rakennuskiellosta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ja rakennuskiellosta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta/rakennuskiellosta 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 mukaisen varasto- ja myymälärakennuksen laajentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ja rakennuskiellosta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen rakennuskiellosta, asemakaavan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusala- ja autopaikkavaatimuksesta ja autopaikka-alueesta 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.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat RakL 57 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa pysäköintialueeseen ja liikerakennukseen, kaakossa Sellukatuun ja pahvitehtaankatuun, lounaassa Enqvistinkatuun ja luoteessa Lielahdenkatuun. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Sellukatu 30. Kohteen kaakkoissuunnalla on neljä aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 2008, sekä kolmelle vuonna 2020. Kohteen lounaissuunnalla on seitsemän aikaisempaa lupahakemusta. Näistä viidelle on annettu myönteiset päätökset, yhdelle kielteinen, ja yhden käsittely on kesken. Myönteiset päätökset on annettu vuosina 2005, 2016, 2018, 2021 ja 2022, ja kielteinen vuonna 1995. Lisäksi kohteen länsi-luoteissuunnalla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2003, 2020 ja 2024. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi myymälä- ja konttorirakennuksia ja muita vastaavia palvelutarkoituksiin osoitettavia rakennuksia ja toimintoja, kuitenkin siten, että teollisuus- ja varastorakennusten osuus asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta on enemmän kuin 75 %. Autopaikkoja tulee vähintään olla 1 ap liike-, toimisto- ja palvelutilan 50 m² kohti. Tontille on osoitettu pysäköintipaikoille tarkoitettu alue ja pysäköintipaikkoja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin pysäköintiin muuntamoa lukuun ottamatta. Tonttitehokkuus $e = 0,5$. Tontille on osoitettu yksi laaja rakennusala.

Lausunnot: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, Pirkanmaan pelastuslaitos

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

Suunnitelmat: Rakennetaan 316 m² kevyt myymälähalli laajennuksena olemassa olevan rakennuksen kaakkoispuolelle.

Lausunnot

TUKES:illa ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Frida Piuva

Liitteet:

- 1 Liite suunnitelmat
- 2 Liite lausunnot
- 3 Liite kartat
- 4 Liite hakemus

Allekirjoitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 30.10.-8.12.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 30.10.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

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

Tampere
30.10.2025

Milka Pellikka
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 36

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunta;
- 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimuksen saa lisäksi tehdä toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B
PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Oikaisuvaatimus 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.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.