

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 231

Poikkeamishakemus XXII (Hatanpää), Lokomonkatu 11, liiketilan lisääminen

TRE:2899/10.03.01/2026

Valmistelija / lisätiedot:

Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus asemakaavassa osoitetun liiketilan määrästä poikkeamiseksi tontilla 837-122-509-3 osoitteessa Lokomonkatu 11 hylätään.

Kokouskäsitely

Ilkka Porttikivi ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Antti Ivanoff kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Porttikiven pöydällepanoehdotuksen.

Perustelut

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

Rakennuksessa olevia tiloja muutetaan liiketiloiksi. Asemakaavan sallima liiketilojen määrä tontilla ylittyy 10,9 %.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Kyseessä on liikerakennus, joka on aikaisemmin toiminut kirjapainon käytössä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus tontille on KTT-2: liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennus on edelleen kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa, mutta liiketilojen osuus on suurempi, kuin mitä kaavassa on sallittu.

Haetaan poikkeamista asemakaavan määräykselle "I 10 %: Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liiketiloina". Liitteenä olevien suunnitelmien mukaan liiketilojen osuus on 20,9 %.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelut: teollisuus- ja toimistotilojen tarve viime vuosikymmenien aikana on vähentynyt huomattavasti, kun taas liiketilojen tarve on kasvanut. Rakennus on aikaisemmin ollut yhden yrityksen käytössä ja nykyään rakennuksessa toimivia yrityksiä on useita. Poikkeamisella pyritään rakennuksen käytön jatkuvuuteen jatkossakin, sen sijaan että syntyisi tyhjillään olevia tiloja, joka taas heikentäisi kunnossapitoa ja johtaisi monenlaisiin ongelmiin, kuten esim. ilkivaltaan. Liiketilojen kasvulla saadaan lisää lähipalvelutarjontaa Hatanpään alueen asukkaille sekä liike- ja toimistotilojen työntekijöille. Rakennuksen koko ja tilaratkaisut eivät sovellu enää teollisuuskäyttöön siten, kuin ne alkuperäisessä käytössä ovat olleet."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontille 837-122-509-3 on asemakaavassa osoitettu liiketilojen enimmäismääräksi 10 % (560 k-m²) rakennusoikeudesta. Siitä poiketen tontille tulee liiketilaa yhteensä 1 175 k-m². Liiketilan määrä ylittyy 615 k-m² (10,9 %).

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

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee XXII (Hatanpää) kaupunginosassa. Se rajautuu pohjoisessa Hatanpään puistokujaan, lännessä Hatanpään valtatiehen sekä idässä ja etelässä teollisuuskäytössä oleviin tontteihin. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, joissa toimii useita eri toimijoita. Alue on perinteisesti ollut teollisuusaluetta, mutta sen maankäyttö on viime vuosina muuttunut yhä enemmän vähittäiskaupan ja palveluiden suuntaan. Osa lähialueen teollisuustonteista on muutettu kaupalliseen käyttöön, vaikka alueella sijaitsee edelleen myös teollisuustoiminnaissa olevia kiinteistöjä.

Hatanpään alueella on vireillä Eteläisen kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2025-2029. Vaiheyleiskaavan tavoitteena on muuttaa ratapiha-alue pitkällä aikavälillä viihtyisäksi, vihreäksi ja hyvin saavutettavaksi kaupunginosaksi, jossa yhdistyvät asuminen, palvelut, työpaikat ja kestävä liikkuminen. Yleiskaavatason linjaukset on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ratkaistava ennen alueen asemakaavojen laatimista, eikä poikkeamislupien myöntäminen ole ennen tätä mahdollista.

Tontin käyttötarkoitus ja alueen toiminnallinen luonne ovat muuttuneet merkittävästi alueen alkuperäisestä teollisuuspainotteisesta maankäytöstä. Tontin tuleva käyttö ja kehittäminen on tarkoituksenmukaista ratkaista osana laajempaa asemakaavallista tarkastelua. Alue sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan vuosille 2029–2030, ja sen kehittämistä tarkastellaan usean kiinteistön muodostamana kokonaisuutena. Suunnittelun yhteydessä ratkaistaan alueen katu-, puisto- ja viheryhteysverkoston järjestäminen sekä sovittaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Asemakaavoituksen tavoitteena on kytkeä alue osaksi keskustan kestävästä liikkumisen verkostoa sekä muodostaa alueelle omaleimainen ja kaupunkirakenteellisesti laadukas kokonaisuus. Suunnittelussa voidaan huomioida ratapihan tulevaisuus ja turvallisuustekijät asemakaavoitus ja toteutus vaiheistamalla.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan liiketiloja saa rakentaa enintään 10 prosenttia tontin rakennusoikeudesta, mikä vastaa 560 k-m². Tontilla sijaitsevan, noin 3 480 k-m²:n suuruisen rakennuksen tilat ovat kuitenkin nykyisin pääosin liiketilakäytössä määräaikaisen luvan perusteella. Määräaikainen lupa on voimassa vuoteen 2027 saakka.

L2 Paloturvallisuus Oy on vuonna 2018 laatinut Tampereen järjestelyratapihaa ja sen eteläpuolista tulo- ja ratapihaa koskevan vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) suuronnettomuusriskien arvioinnin. Selvityksen perusteella hakemuksen kohteena oleva rakennus sijoittuu alueelle, jolla altistumisen todennäköisyys mahdollisesti kuolemaan johtaville olosuhteille onnettomuustilanteessa on kohonnut. Riskiarvioinnin johtopäätösten mukaan alueella esiintyy tavanomaista suurempi todennäköisyys altistua hengenvaarallisille olosuhteille suuronnettomuuden seurauksena. Tähän perustuen esimerkiksi pelastusviranomaisen ei puolla asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamista.

Liiketilojen määrän lisäämiseen tähtäävä poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueelle ei ole mahdollista laatia liiketoimintojen lisäämiseen tähtäävää asemakaavamuutosta ennen kuin alueen suuronnettomuusriski on poistunut tai sen vaikutukset on riittävästi ratkaistu.

Tampereen kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella rakennuspaikalla ei sijaitse arvokkaita luontokohteita. Poikkeaminen ei siten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei myöskään sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Poikkeaminen ei näin ollen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden toteutumista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään tyypillisesti ympäristöönsä nähden olennaisesti poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon sijoittamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan rakentamista alueelle, jolle sitä ei ole suunniteltu. Tässä tapauksessa kyse on osittain asemakaavan salliman käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan laajentamisesta tontilla. Poikkeaminen ei siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä myöskään aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen, hakijan toimittamien selvitysten, saatujen lausuntojen sekä alueen yleiskaavallisen ja asemakaavallisen tilanteen perusteella asemakaavayksikkö katsoo, että asemakaavan salliman liiketilamäärän ylittäminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei kuitenkaan vaikeuta luonnon- tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muihin merkittäviin haitallisiin ympäristövaikutuksiin.

Poikkeamisluvan epäämisellä voidaan arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia alueella harjoitettavaan yritystoimintaan, koska se rajoittaa tontilla toimivien yritysten mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaansa.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Hatanpään puistokujaan, idässä ja etelässä teollisuustonttiin sekä lännessä Hatanpään valtatiehen. Lähialueelle on aiemmin haettu yhdeksän poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää liiketiloiksi. Rakennusoikeus on 5 603 k-m². Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee tontin keskellä.

Lausunnot

Suunnitelmat: Rakennus, johon muutoksia haetaan, sijaitsee tontin keskellä. Osa suunnitelmista on salassa pidettäviä JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, kiinteistötoimelta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Kiinteistötoimella sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu:

"Rakennuksen käyttöhistorian perusteella (kirjapaino ja muu teollisuustoiminta) on syytä epäillä, että rakenteissa sekä alueen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maaperässä voi olla haitta-aineita. Näiden osalta on oltava yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon ja toimittava heiltä saadun ohjeistuksen mukaisesti niin muuttuvan käyttötarkoituksen kuin mahdollisten maanrakennustöiden suhteen.

Kohde sijoittuu järjestelypihan VAK-huomiointivyöhykkeelle ja kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle, Pelastuslaitoksen lausunto huomioitava.

Tontti on yleiskaavan mukaisella kaupunkivihreän kehittämisalueella ja tontin pohjoispuolisko osuu ohjeelliselle ekologiselle yhteydelle, mistä syystä tontille on syytä lisätä kaupunkivihreää ja puita, mikäli piha-alueisiin suunnitellaan muutoksia. Samassa yhteydessä tulee kiinnittää huomiota tontilla muodostuvien hulevesien hallintaan ja huomioida yleiskaavassa annetut määräykset."

Pirkanmaan pelastuslaitos:

"Kiinteistö Oy Hatanpään Puistokuja 36 on hakenut lupaa liiketilan lisäämiseksi olemassa olevassa rakennuksessa osoitteessa Lokomonkatu 11 TAMPERE. Kyseinen rakennus sijaitsee alueella, joka sijaitsee kahden eri laitoksen tai vastaavan toiminnan aiheuttamalla ns. konsultointivyöhykkeellä. Toinen ns. konsultointivyöhykkeen aiheuttava on Viinikan järjestelyratapiha, joka toimii vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapihana. Vaarallisten aineiden kuljetusten ympäristöönsä aiheuttamasta kokonaisriskistä on laadittu selvitys; Viinikan järjestelyratapiha, riskianalyysi VAK-kuljetuksista, L2 Paloturvallisuus Oy pvm. 14.3.2018. Lausunnolla oleva hanke sijaitsee alueella, jolla onnettomuustilanteessa on kohonnut altistumistaajuus kuolemaan johtaville olosuhteille. Edellä mainitun lisäksi hankealue sijaitsee Lokomon konsultointivyöhykkeellä.

Pelastusviranomaisen ei puolla luvan myöntämistä haetulle poikkeamislupahakemukselle edellä kerrotun perusteella."

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos

Liitteet

- 1 Liite YLA 1.9.2026 Suunnitelma
- 2 Liite YLA 1.9.2026 Kartat
- 3 Liite YLA 1.9.2026 Lausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto
§231

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)