

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 36

Poikkeamishakemus Hervanta, Afrikanpiha 4, asuinkerrostalon rakentaminen

TRE:6490/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:

Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-65-7134-22 lupa saada poiketa kerroskorkeudesta asuinkerrostalon rakentamiseksi liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Afrikanpiha 4, sillä ehdolla,

että ennen rakentamisluvan hakemista on laadittava pihapiireittäin kokonaisuutena tontinkäyttösuunnitelmat, jotka on hyväksyttävä kortteleiden toteuttamista ohjaavassa laaturyhmässä. Hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelmat liitetään rakentamislupahakemukseen ja ne ovat myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmissa tulee esittää mm. rakennusten ja rakennelmien sijoittelu, julkisivut, materiaalit, värit, kerrosten pohjakaaviot, pysäköintilaitosten järjestelyt, meluntorjunnan periaatteet, korkeusasemat, istutukset, hulevesien käsittely, kulkuväylät, huolto- ja pelastustiet sekä jätehuollon järjestelyt.

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 13.10.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

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

Rakennetaan asuinkerrostalo ympärivuorokautista palveluasumista ja yhteisöllistä asumista varten.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

"Kohde: Hervannan kortteli 7134 tontti 22, Afrikanpiha 4

Viisikerroksinen ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen hanke, sisältäen myös yhteisöllistä asumista. Ympärivuorokautista palveluasumista tulee alustavasti 89 asukaspaikkaa. Ikäihmisten yhteisöllistä asumista 50–60 asuntoa. Rakennus viisikerroksinen + ullakko / IV-konehuone.

Asemakaavapoikkeama 1: Poikkeaminen kaavaan merkitystä kerroslukumäärästä

Asemakaavapoikkeama 2: Hoivahankkeen porrashuonetorni ylittää pihan puolella rakennusalan.

Asemakaavapoikkeama 1: Poikkeaminen kaavaan merkitystä kerroslukumäärästä.

Kuvaus poikkeamasta: Asemakaavassa rakennusosalalle merkitty alleviivatut kerroslukumäärät V, VI ja VII. Asemakaavan mukaisesti toteutettava hoivahanke on koko rakennusosaltaan viisikerroksinen + toisen pään osalta IV-konehuoneen osalta kuusikerroksinen.

Poikkeamisen syyt ja perustelut: Hoivahankkeen kerroskorkeus on n. 40 cm asuinkerrostalon kerroskorkeutta korkeampi, jolloin viisikerroksinen massa on visuaalisesti melkein kuusikerroksinen. Asemakaavan ja asemakaavan viitesuunnitelmien mukainen pohjoiseen päin nouseva massa toteutuu kuitenkin hyvin. Visuaalisesti esitetty hoivamassa soveltuu rakennuspaikkaan hyvin. IV-konehuonekerroksella saadaan korotettua korkeinta osaa lähelle 7. kerroksista rakennusmassaa.

Asemakaavapoikkeama 2: Hoivahankkeen porrashuonetorni ylittää pihan puolella rakennusalan.

Kuvaus poikkeamasta: Rakennusalan ylitys on 3.1 metriä.

Porrashuonetornin sijoittuminen rajautuu kellarissa olevan pysäköintilaitoksen reunalinjaan.

Poikkeamisen syyt ja perustelut: Hoivahankkeen piha-alue ja sisäänkäynti on sijoitettava korttelin sisäpihan puolelle. Hoivahankkeesta on saatava kaikista kerroksista suora porrashuoneen yhteys ulko-oleskelualueelle. Pihatasossa sijaitsevan hoivaosaston läpi ei voida kulkea porrashuoneeseen. Hoivaosasto koostuu kahdesta ns. ryhmäkodista, jonka keskellä on yhteiset tilat. Näiden tilojen läpi ei voi tulla ulkopuolista liikennettä. Em. syistä porrashuonetta ei voida sijoittaa rakennuksen Hervannan valtavyhlän puoleiselle sivulle. Lisäksi kellarissa sijaitseva autohalli rajoittaa porrashuoneen siirtämistä kaavaan merkityn rakennusalan sisälle. Porrashuone ei voi sijoittua autohallissa olevalle ajoväylälle. Visuaalisesti perusrungon ulkopuolelle sijoittuva porrashuone katkaisee pitkän yhtenäisen rakennusmassan ja tuo elävyyttä pitkään rakennusmassaan.

Muita huomioita:

Asemakaavaan on merkitty korttelin läpi kulkeva kevyen liikenteen kulkuyhteys (jk/h), joka toimii myös pelastustienä. Hoivahanke vaatii piha-alueelle aidattua virikkeellistä ulko-oleskelupihaa. Ulko-oleskelupiha on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

oltava muistisairaiden asukkaiden vuoksi aidattu. Ulkoilupihan vaatimasta tilantarpeesta johtuen ohjeellisesti kaavaan sijoitettua kulkuväylää on siirretty luonnoksissa lähemmäksi asuntomassoja. Samalla on tutkittu, että asuntomassojen rakennusoikeudet ja tilat saadaan suunniteltua jäljelle jääneelle alueelle. Asuntomassojen osalta ei ole tarpeita ylittää rakennusalojen rajoja.

Rakennuksen julkisivut ja materiaalit noudattelevat alueen muiden jo rakennettujen hankkeiden periaatteita sekä asemakaavan mukaisia linjauksia.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti 837-65-7134-22 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasumista. Rakennusoikeutta on osoitettu nykyisille tonteille 22 ja 21 13100 k-m², josta 400 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto- tai työtiloiksi. Tontille saa rakentaa palveluasumista. Rakennusosalalle on merkitty alleviivatut kerroslukumäärät V, VI ja VII. Näistä poiketen koko rakennusmassa toteutetaan viisikerroksisena, ja porrashuonetorni ylittää pihan puolella rakennusalan. Poikkeamishakemukselle on liitetty tontinkäyttöluonnos, jossa on esitetty asemakaavan edellyttämät liike-, toimisto- tai työtilat.

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 Hervannan pohjoisosassa. Tontti rajautuu pohjoisessa Afrikanpihaan, idässä Hervannan valtaväylään, etelässä ja lännessä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin. Asemakaava on vuodelta 2020, ja kortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ohella rakentamistapaohje. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

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

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asemakaavasta 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 mukaisesta asuinkerrostalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen kerroskorkeudesta ja rakennusalaista 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.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Afrikanpihaan, idässä Hervannan valtavyylään, etelässä ja lännessä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Afrikanpiha 4. Kohteen koillissuunnalla on aikaisempi lupahakemus, jolle on annettu myönteinen päätös vuonna 2011. Eteläsuunnalla on lupahakemus, jolle annettu myönteinen päätös vuonna 2022. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on tonteille 21 ja 22 yhteensä 13100 k-m². Pakotetut kerrosluvut ovat rakennusaloilla viisi, kuusi ja seitsemän. Kerrosluvut nousevat kohti pohjoista. Autopaikkoja tulee osoittaa asumiselle 1 ap/130 k-m², opiskelija-asumiselle 1 ap/320 k-m², tehostetulle palveluasumiselle 1 ap/900 k-m², palveluasumiselle 1 ap/550 k-m², kaupungin omalle vuokratuotannolle ja ARA-vuokratuotannolle, valtion korkotukikohteille sekä senioriasumiselle 1 ap/180 k-m², toimistoille 1 ap/100 k-m², liiketiloille 1 ap/100 k-m². Tontille on osoitettu kolme laajaa rakennusala.

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

Suunnitelmat: Rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo hoiva-asumiseen ja yhteisölliseen asumiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Osan liitteistä verkkojulkisuutta on rajattu Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 §:n 7) kohdan perusteella.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Liitteet

- 1 Liite yla 10.2.2026 hakemus
- 2 Liite yla 10.2.2026 kartat
- 3 Liite yla 10.2.2026 selvitys poikkeamista
- 4 Liite yla 10.2.2026 suunnitelmat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 13.2.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.02.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§36

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös yllä mainitut, joiden valitusoikeudesta on erikseen säädetty.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusaika

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

Valitus 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.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.