

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus XXII (Hatanpää), Hatanpäänkatu 3a pysäköintitalon rakentaminen**TRE:3677/10.03.01/2025****Lisätietoja päätöksestä**

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

Valmistelijan yhteystiedot

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

Päätös

Myönnetään tonteille 837-122-510-25 lupa saada poiketa rakennusalaista, johtovarauksesta ja kerrosluvusta pysäköintitalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XXII (Hatanpää) kaupunginosassa, osoitteessa Hatanpäänkatu 3a sillä ehdolla,

että järjestelyratapihan onnettomuusriski huomioidaan kohteen pelastussuunnitelmassa ja siitä tiedotetaan rakennuksessa toimiville henkilöille,

että kohteesta teetetään rakentamislupavaiheessa liikenneselvitys, jolla varmistetaan suunnitelman mukaisen hankkeen liikenteellinen toimivuus. Selvitys tulee hyväksyttää liikennejärjestelmän suunnittelussa (Timo Seimelä),

että hakija sitoutuu toteuttamaan mahdolliset toimenpiteet (esim. liikennevalot), joilla turvataan liikenteen toimivuus,

että rakennuslupavaiheessa pyydetään lausunto Tampereen Vedeltä ja Tampereen Energialta koskien asemakaavan mukaisen johtovaruksen päälle rakentamista,

että huomioidaan mahdolliset pilaantuneet maat (kaavassa yleismääräys ympäristömyrkyistä),

että maankäytöllä ei ole mustaliuskeista johtuvia haitallisia vaikutuksia ympäristöön,

että rakennuslupavaiheessa laaditaan hulevesisuunnitelma, jossa noudatetaan kaupungin hulevesiohjelman periaatteita,

että hulevesiä ei imeytetä mahdollisten pilaantuneiden maiden läpi, ja

että pysäköintilaitoksen julkisivut toteutetaan korkealaatuisesti.

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

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asia on tullut vireille 19.6.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

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

Tontille rakennetaan pysäköintilaitos. Rakennusala ylittyy rakennuksen itä- ja länsisivuilla. Asemakaavan kerrosluku ylittyy kahdella kerroksella.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan 4.kerroksinen pysäköintilaitos

Poikkema: Rakennusalan ylitys

Perustelut: Pysäköintilaitos ylittää rakennusalueen rajan itä- ja länsisivultaan. Itäreunalla ylitys on 4 m, 149 m² ja länsipuolella 9,8 m, 290 m². Rakennusalojen ylitys mahdollistaa kyseiselle sijainnille pysäköintiratkaisun, joka ei edellytä erillisiä nousuramppeja, vaan mahdollistaa suurimman autopaikkamäärän sijoittamisen tontille. Tontille tulee sijoittaa tontin 23 asemakaavan mukaisten autopaikkojen lisäksi myös tontin 26 autopaikkoja 130 ap.

Poikkema: kerrosluvun ylitys

Perustelut: Asemakaava mahdollistaa LPA-tontille pysäköinnin rakentamisen maan alle, sekä maantaso- ja kattokerroksen. Eli kolme pysäköintitasoa.

Nyt suunnitelmassa osoitettu ratkaisu on maanpäälliseltä osaltaan kolmikerroksinen + kattopysäköinti.

Pohjaveden tasosta johtuen suunnitteluratkaisussa ei päästä toteuttamaan kellarin pysäköintiä täysimääräisesti. Suunnitelma on 4,95 - 6 m korkeampi kuin kaavan mukainen ratkaisu. Korkeusero on länsipäässä pienempi vinoista pysäköintitasoista johtuen.

Yritys on tehnyt selvityksen autopaikkatarpeestaan ja tämän johdosta yrityksen ehdoton tarve autopaikkojen määrästä (240 ap) ylittää asemakaavan minimivaatimuksen (120 ap). Tontille 25 toteutettavaan pysäköintilaitokseen osoitetaan hankkeen lisäksi myös tontin 26 asemakaavan mukaiset autopaikat (130 ap). Hakija on selvittänyt Tampereen kaupungin kanssa mahdollisuuksia osoittaa autopaikkoja Viinikanlaakson pysäköintilaitoksiin ja hyödyntää niitä vuorottaispysäköintitarkoituksessa, mutta näiden pysäköintilaitosten toteuttamismuoto on vielä avoin ja aikataulu ei tue tämän hankkeen kiireistä toteutusaikataulua. Tämä laitos mahdollistaa hallitut pysäköinnin järjestelyt Hatanpään alueella, jossa nyt pysäköintiä toteutetaan osaltaan hallitsemattomasti mm. tontilla 25.

Jatkossa voidaan lisäksi tunnistaa synergiaetuja tämän, valmistuneen laitoksen, sekä Viinikanlaakson tulevien pysäköinnin järjestelyiden suhteen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kulkusillan poisto mahdollistaa rakennusmassan siirron. Näin ollen pysäköintilaitos tulisi toimistomassan kanssa samaan linjaan ollen kaupunkikuvallisesti perusteltu ratkaisu.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Rakennusala ylittyy tontin itä- ja länsiosassa. Rakennus sijoittuu osin asemakaavan mukaisen johtovarauksen päälle.

Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Siitä poiketen pysäköintilaitoksessa on kolme kerrosta ja kattopysäköinti.

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 Hatanpään työpaikka-alueella, rajautuen pohjoisessa ja idässä liike- ja toimistorakennusten tonttiin, etelässä kevyenliikenteenväylään ja lännessä Sarviksen puistoon.

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalueen rajan itä- ja länsisivultaan.

Itäreunalla ylitys on 4 m / 149 m² ja länsipuolella 9,8 m / 290 m².

Rakennusalojen ylitys mahdollistaa kyseiselle sijainnille

pysäköintiratkaisun, joka ei edellytä erillisiä nousuramppeja, vaan mahdollistaa suurimman autopaikkamäärän sijoittamisen tontille.

Tontille tulee sijoittaa tontin 23 asemakaavan mukaisten autopaikkojen lisäksi myös tontin 26 autopaikkoja 130 ap. Kulkusillan poisto mahdollistaa rakennusmassan siirron. Näin pysäköintilaitos tulisi toimistomassan kanssa samaan linjaan.

Asemakaava mahdollistaa LPA-tontille pysäköinnin rakentamisen maan alle, sekä maantaso- ja kattokerroksen. Eli kolme pysäköintitasoa. Nyt suunnitelmassa osoitettu ratkaisu on maanpäälliseltä osaltaan kolmikerroksinen + kattopysäköinti. Hakijan mukaan pohjaveden tasosta johtuen suunnitteluratkaisussa ei päästä toteuttamaan kellarin pysäköintiä täysimääräisesti. Suunnitelma on 4,95-6m korkeampi kuin kaavan mukainen ratkaisu. Korkeusero on länsipäässä pienempi vinoista pysäköintitasoista johtuen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yritys on tehnyt selvityksen autopaikkatarpeestaan ja tämän johdosta yrityksen ehdoton tarve autopaikkojen määrästä (240 ap) ylittää asemakaavan minimivaatimuksen (120 ap). Tontille 25 toteutettavaan pysäköintilaitokseen osoitetaan hankkeen lisäksi myös tontin 26 asemakaavan mukaiset autopaikat (130 ap).

Viinikanlahden kaava luo alueelle kokonaan uuden mittakaavan ja tulevat Viinikanlahden rakennukset muodostavat uuden kaupunkinäköymän Ratinaan, peittäen nyt suunnitellun pysäköintilaitoksen, muuttaen alkuperäisen kaavaratkaisun perusteita merkittävästi. Pysäköintilaitos sijaitsee suojeltujen ja kaupunkikuvallisesti merkittävien punatiilisten liike- ja toimistorakennusten välissä. Pysäköintilaitoksen julkisivut on toteutettava korkealaatuisesti, jotta ne sopeutuvat ympäristönsä suojeltuihin rakennuksiin. Koska pysäköintilaitokseen tulee suunnitelman mukaan 240 autopaikkaa, tulee rakentamislupavaiheessa laatia liikenneselvitys, jolla voidaan varmistaa suunnitelman mukaisen hankkeen liikenteellinen toimivuus. Selvitys tulee hyväksyttää liikennejärjestelmän suunnittelussa. Hakijan tulee sitoutua toteuttamaan mahdolliset toimenpiteet (esim. liikennevalot), joilla turvataan liikenteen toimivuus.

Poikkeaminen asemakaavan rakennusosalasta, kerrosluvusta ja johtovarauksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Ympäristönsuojelu on kommentoinut hanketta alustavassa poikkeamisharkinnassa seuraavasti:

”Mahdolliset pilaantuneet maat tulee huomioida (kaavassa yleismääräys ympäristömyrkyistä). Kohde sijaitsee mustaliuskevyöhykkeellä, maankäytöllä ei saa olla mustaliuskeista johtuvia haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kohde sijaitsee kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä sekä VAK-riskialueella. Hulevesien käsittelyn suhteen on laadittava suunnitelma, jossa noudatetaan kaupungin hulevesiohjelman periaatteita, hulevesiä ei saa myöskään imeyttää pilaantuneiden maiden läpi. Rakennusten suunnittelussa on vahvasti suositeltavaa noudattaa lintuturvallisuuden suunnittelun periaatteita. Keskeisiä riskitekijöitä linnuille ovat muun muassa rakennusten nurkissa 90 asteen kulmassa olevat ikkunat, läpinäkyvät rakennusosat, sekä alimmat kerrokset, kun rakennuksen lähellä on kasvillisuutta.”

Pysäköintilaitos sijaitsee suojeltujen ja kaupunkikuvallisesti merkittävien punatiilisten liike- ja toimistorakennusten välissä. Pysäköintilaitoksen julkisivut on toteutettava korkealaatuisesti, jotta ne sopeutuvat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ympäristönsä suojeltuihin rakennuksiin. Ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen 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 käyttötarkoituksen mukaisesta rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saatu lausunto, asemakaavayksikkö toteaa, että ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen rakennusalaista, johtovarauksesta ja kerrosluvusta 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:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa ja idässä liike- ja toimistorakennusten tonttiin, etelässä kevyenliikenteenväylään ja lännessä Sarviksen puistoon. Kohteen itäsuunnalle sijoittuu kaksi aikaisempaa lupahakemusta. Näistä toiselle on annettu myönteinen päätös vuonna 2024, toisen hakemuksen käsittely on kesken. Lisäksi kohteen lounaissuunnalle sijoittuu neljä aikaisempaa lupahakemusta. Näistä kahdelle on annettu myönteiset päätökset, kahden käsittely on kesken. Myönteiset päätökset annettiin vuosina 2018 ja 2019. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu.

Suunnitelmat: Rakennus sijoittuu korttelin keskelle ja siinä on kolme maanpäällistä kerrosta. Osa liitteistä on salassa pidettäviä JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), jolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pirkanmaan pelastuslaitos:

Rakennusalue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja/tai varastoivan laitoksen ns. konsultaatiovyöhykkeellä. Lisäksi alue sijaitsee Viinikan järjestelyratapihan ns. riskialueella. Edellä mainittujen syiden perusteella hankkeessa tulee noudattaa Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESin lausunnossaan mahdollisesti mainitsemia turvallisuusvaatimuksia. Lisäksi järjestelyratapihan onnettomuusriski tulee huomioida kohteen pelastussuunnitelmassa ja siitä tulee tiedottaa rakennuksessa toimiville henkilöille.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet:

- 1 Liite Kartat
- 2 Liite Poikkeamishakemus (Verkojulkisuus rajoitettu)
- 3 Liite Suunnitelmat
- 4 Liite Suunnitelmat 2 (Salassa pidettävä)

Allekirjoitus

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 18.8. - 24.9.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 18.8.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

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

Tampere
18.08.2025

Milka Pellikka
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 23

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 asioinnin 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, jouluihminen 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.