

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus XXII (Hatanpää), Hatanpääncatu 5 toimistorakennuksen rakentaminen**TRE:3613/10.03.01/2025****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 837-122-510-23 lupa saada poiketa rakennuslupasta, johtovarauksesta, istutettavasta puurivistä ja kerrosluvusta toimistorakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XXII (Hatanpää) kaupunginosassa, osoitteessa Hatanpääncatu 5 sillä ehdolla,

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

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

että huomioidaan mahdolliset pilaantuneet maat (kaavassa yleismääräys ympäristömyrkyistä),

että maankäytöllä ei ole mustaliuskeista johtuvia haitallisia vaikutuksia ympäristöön, ja

että rakennuslupavaiheessa laaditaan hulevesisuunnitelma, jossa noudatetaan kaupungin hulevesiohjelman periaatteita,

että hulevesiä ei imeytetä mahdollisten pilaantuneiden maiden läpi, ja

että rakennusten suunnittelussa noudatetaan mahdollisuuksien mukaan lintuturvallisuuden suunnittelun periaatteita.

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 5-kerroksinen toimistorakennus, joka poikkeaa kerrosluvusta osin 1-4 kerroksella. Rakennusala ylittyy vähäisesti tontin itäosassa. Jätetään istuttamatta puurivi.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Rakennetaan 5.kerroksinen toimistorakennus.

Poikkeama: Rakennusalan ylitys

Perustelut: Rakennusala ylittyy tontin itäreunalla 4 m, 140 m², Rakennusmassa jää kuitenkin sille varattua rakennusala selvästi pienemmäksi. Nykyinen, purettava kulkusilta on rakennettu toimistotontille, joka on määrittänyt kaavan rakennusalan rajausta. Kulkusillan poistuessa rakennuksen sijaintia voidaan tarkastella uudelleen.

Rakennuksen käyttäjä haluaa toiminnan laajentuessa option tilojen kasvattamiselle ja ylityksellä itäreunalla saadaan mahdollistettua mitoitukseltaan toiminnallinen laajennusvara tontin nykyisellä rakennusosalalla hankkeelle. Hakija tiedostaa, että laajennusoptio edellyttää kaavamuutoksen rakennusoikeuden ylityksen johdosta.

Poikkeama: osittainen kerrosluvun ylitys

Perustelut: Asemakaavassa rakennuksen ylin kerros (V) on suunniteltu porrastettuna osin IV ja V-kerroksisiin massoihin. Kaavaratkaisussa ylin toimistokerros (V) eriytyisi asemakaavan mukaisella ratkaisulla omiksi, erillisiksi osastoikseen. Tämä vaikuttaa vahvasti rakennuksen toiminnallisuuteen, kuten myös talotekniikan sijaintiin.

Käyttäjän tarpeita, joissa projektityön tarvitsemat toimistolohkojen osastokoot vaihtuvat kehitystyön elinkaaren mukaan, yhtenäinen ylin kerros antaa muuntojoustoa ja palvelee parhaiten käyttäjää. Lisäksi kattopinnalle suunnitellut henkilökuljettavat testausalustat edellyttävät tasaisia katto-osuuksia.

Viinikanlahden kaava tuo alueelle kokonaan uuden mittakaavan, tulevat Viinikanlahden rakennukset muodostavat uuden kaupunkinäköymän Ratinaan, peittäen nyt suunnitellun toimistorakennuksen muuttaen alkuperäisen kaavaratkaisun perusteita merkittävästi. Viisikerroksisena räystäslinja jatkaa myös Kulma-Sarviksen mukaista räystäskorkoa.”

KUULEMINEN

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

POIKKEAMINEN

Rakennusala ylittyy tontin itäosassa. Rakennus sijoittuu osin asemakaavan mukaisen johtovarauksen päälle. Asemakaavassa esitetty puuriviä tontin itäosaan jätetään toteuttamatta. Tontin suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Siitä poiketen rakennus on viisikerroksinen.

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 Hatanpääkatuun, idässä ja etelässä autopaikkojen korttelialueeseen, ja lännessä Sarviksen puistoon.

Rakennus sijoittuu itäosastaan vähäisesti, 4 metriä/140 m², rakennusalan ulkopuolelle. Ylitys ulottuu osittain myös asemakaavassa osoitetun johtovarauksen päälle. Tästä tulee rakentamislupavaiheessa pyytää lausunto Tampereen Vedeltä ja Tampereen Energia Oy:ltä. Nykyinen, purettava kulkusilta on rakennettu toimistotontille, joka on määrittänyt kaavan rakennusalan rajausta. Kulkusillan poistuessa rakennuksen sijaintia on mahdollista tarkastella uudelleen. Rakennus on massaltaan polveileva, eikä muutoin täytä koko rakennusala, joten esitetyn kaltainen vähäinen rakennusalan ylitys on puollettavissa. Poikkeaminen rakennusala ei vaikeuta naapuritonttien käyttöä.

Kerrosluvun ylitys vaihtelee rakennuksen eri osissa yhden ja viiden kerroksen välillä. Asemakaavassa rakennuksen ylin kerros (V) on suunniteltu porrastettuna osin IV ja V-kerroksiin massoihin. Kaavaratkaisussa ylin toimistokerros (V) eriytyisi asemakaavan mukaisella ratkaisulla omiksi, erillisiksi osastoikseen. Tämä vaikuttaa vahvasti rakennuksen toiminnallisuuteen, kuten myös talotekniikan sijaintiin. Käyttäjän tarpeiden johdosta yhtenäinen ylin kerros antaa muuntojoustoa ja palvelee parhaiten käyttäjää. Viinikanlahden kaava tuo alueelle kokonaan uuden mittakaavan, tulevat Viinikanlahden rakennukset muodostavat uuden kaupunkinäköymän Ratinaan, peittäen nyt suunnitellun toimistorakennuksen, muuttaen alkuperäisen kaavaratkaisun perusteita merkittävästi. Viisikerroksisena räystäslinja jatkaa myös Kulma-Sarviksen mukaista räystäskorkkoa. Kerrosluvusta poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavassa esitetyn puurivin kohdalla on nykyisellään tietä reunustavaa autopaikoitusta ja kevyenliikenteenväylä. Suunnitelmassa kohtaa parannetaan toteuttamalla julkinen kevyenliikenteenväylä ja lopulle osaa tehdään istutettava viheralue. Viheralueen leveys ja sijoittuminen rakennuksen ulkoseinustan viereen on luontevampi ja toteutuskelpoisempi pensasistutuksille kuin puurivistölle. Pensaat myös rajaavat yleisessä käytössä olevan kulkureitin ja antavat samalla näkösuojaa rakennuksen maantasokerroksen toiminnoille puurivistöä paremmin. Istutuksista tehdään erillinen tarkempi pihasuunnitelma.

Poikkeaminen asemakaavan rakennusosalasta, kerrosluvusta, johtovarauksesta tai istutettavasta puurivistä 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."

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten 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 mukaisesta rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

poikkeaminen rakennusalaista, johtovarauksesta, istutettavasta puurivistä 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 pohjoisessa Hatanpäänkatuun, idässä ja etelässä autopaikkojen korttelialueeseen, 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 liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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

Suunnitelmat: Rakennus sijoittuu tontin keskelle täyttäen sen lähes kokonaan. 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 itse hankkeesta.

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:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 1 Liite Poikkeamishakemus (Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 2 Liite Kartat
- 3 Liite Suunnitelmat

Allekirjoitus

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 20.8.-26.9.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 20.8.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

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

Tampere
20.08.2025

Milka Pellikka
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 26

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 asiainnoin 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.