

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 249

Poikkeamishakemus Sarankulma, Sarankulmankatu 22, tuotantorakennuksen laajentaminen

TRE:3871/10.03.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-301-921-3 lupa saada poiketa toimistotilan määrästä/osittain käyttötarkoituksesta sekä kerrosluvusta tuotantorakennuksen laajentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Sarankulman kaupunginosassa, osoitteessa Sarankulmankatu 22 sillä ehdolla,

että tontin liikenne ja muu toiminta ei aiheuta vaaraa valtatie 3 liikenteelle esimerkiksi häikäisyllä,

että mahdollisten tontille sijoittuvien mainosten ja liikepaikkamerkkien osalta kuullaan Pirkanmaan ELY-keskusta ja

että rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta.

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

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Tuotantorakennusta laajennetaan viisikerroksisella, pääosin toimistotiloja käsittävällä osalla.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

"Tontilta ollaan purkamassa osa nykyisestä vanhasta tuotantorakennuksesta.

Puretun osan paikalle rakennetaan uusi 5-kerroksinen Insta F-rakennus, jossa on pääasiassa toimistotilaa.

POIKKEAMINEN

Rakennus on 5-kerroksinen ja katolla lisäksi IV-konehuone, asemakaavassa sallittu kerrosluku on IV.

PERUSTELUT

- vuonna 2015 on haettu asemakaavamuutos naapuritonteille, joilla nyt kerrosluku on VI.

- 5-kerroksinen rakennus sopii hyvin ympäristöön, johon rakentuu myöhemmin 6-kerroksisia rakennuksia

- korkeampi rakennus olisi monin tavoin tehokkaampi ja kompaktimpi, ja toimisi myös parempana maamerkinä kaupunkirakenteessa, ohitustien varren näkymissä ja saavuttaessa päärataa pitkin etelän suunnasta junalla Tampereelle

- pohjaveden korkeuden takia kellarikerrosta ei voida rakentaa

POIKKEAMINEN

Rakennus on pääasiassa toimistotilaa sisältävä uudisrakennus, asemakaavassa on merkintä Ito25%

PERUSTELUT

- rakennus sisältää tuotantoon liittyviä työ- ja testaustiloja, toimistotilat palvelevat tuotannon suunnittelua

- teknologiateollisuuden rakennemuutoksen myötä toimintaympäristö on muuttunut yhä enemmän teollisuustyöstä kohti toimistoympäristössä tehtävää kehitys- ja tutkimustyötä

- asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontin suurin sallittu kerrosluku on neljä. Siitä poiketen tontille rakennetaan laajennusosa, jonka kerrosluku on viisi.

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa liike- ja toimistotiloja enintään 25 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta. Siitä poiketen laajennuksen myötä tontille tulee toimistotiloja n. 45 %.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 § 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 Sarankulman teollisuusalueella rajautuen pohjoisessa ja lännessä teollisuustontteihin, idässä Sarankulmankatuun ja etelässä ohitustiehen.

Yritys, jonka käyttöön laajennus tulee, on kansainvälinen korkean teknologian yritys, joka on toiminut alueella 1980-luvulta alkaen. Suomalaisen teknologiateollisuuden rakennemuutoksen myötä yhtiön toimintaympäristö on muuttunut teollisuustyöstä kohti enemmän toimistoympäristössä tehtävää teknologioiden kehitys- ja tutkimustyötä.

Lähiympäristössä, Ilmailunkadun varressa sijaitsevien teollisuustonttien nykyiset toiminnot käsittävät suurelta osin liike-, toimisto-, tutkimus- ja varastokäytössä olevia rakennuksia. Naapuritonteille on vuonna 2015 laaditun asemakaavanmuutoksen myötä osoitettu kerrosluvaksi kuusi sekä liike- ja toimistotilojen määräksi 45 %. Tontilla 921-3 kerrosluvun ylittäminen yhdellä kerroksella siten, että kerrosluvaksi tulee viisi, ei poikkea lähiympäristön kerrosluvusta haitallisesti. Myöskään liike- ja toimistotilan määrä ei poikkea alueella vallitsevasta liike- ja toimistotilan määrästä eikä se aiheuta haittaa naapuritonttien tai yleisten alueiden käytölle. Tontin rakennusoikeus ei ylity, vaikka toimistotiloja rakennetaankin enemmän kuin asemakaava sallii. Toimistotilojen vaatima suurempi autopaikkamäärä (1 ap/ 50 m²) sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksella viereiselle tontille 921-18. Poikkeaminen kerrosluvusta sekä toimistotilojen määrästä/osittain käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tontti on ollut teollisuustoiminnan käytössä jo kauan eikä Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ole arvokkaita luontokohteita, joten rakennushanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Laajentaminen on alueelle tyyppillistä toimistorakentamista, joten se ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä alueen kaavallisen tilanteen, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen toimistotilan määrästä /osittain käyttötarkoituksesta sekä 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.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun yrityksen on mahdollista kehittää toimintaansa asianmukaisissa tiloissa.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä teollisuustontteihin, idässä Sarankulmankatuun ja etelässä ohitustiehen. Kohteen koillispuolella on aikaisempi poikkeamislupahakemus, jolle on annettu myönteinen päätös vuonna 2012.

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennusoikeus on 10 624 k-m². Liike- ja toimistotilojen määrä saa olla 25 % rakennusosalalle osoitetusta kerrosalasta. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Asemapiirros: Laajennus sijoittuu tontin itäosaan.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Poikkeamishakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella.

Suunnitelmat: Liite on salassa pidettävä JulkL 24 § 20 kohdan perusteella

Lausunnot

Hakemuksesta saatiin lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta:

”Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaisesta rakentamisesta. Tontin liikenne ja muu toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa valtatie 3 liikenteelle esimerkiksi häikäisyllä. Mahdollisten tontille sijoittuvien mainosten ja liikepaikkamerkkien osalta tulee kuulla Pirkanmaan ELY-keskusta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue muistuttaa vielä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 26.9.2023 Asemakaava
- 2 Liite YLA 26.9.2023 Asemapiirros
- 3 Liite YLA 26.9.2023 Sijaintikartta

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 29.9.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
29.09.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§249

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön 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 (asianosainen);
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.