

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 309

Poikkeamishakemus Rusko, Polunmäenkatu 12, teollisuusrakennuksen rakentaminen

TRE:4599/10.03.01/2025

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 837-75-6219-23 lupa saada poiketa asemakaavan rakennusoikeudesta ja puurivin etäisyydestä teollisuusrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ruskon kaupunginosassa, osoitteessa Polunmäenkatu 12, sillä ehdolla,

että suunnitelmassa esitetty puurivi Polunmäenkadun varteen toteutetaan.

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 11.8.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

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

Teollisuusrakennukselle vuonna 2012 myönnetty rakennuslupa on mennyt umpeen ennen kuin rakennustyöt on saatettu loppuun. Uuden rakentamisluvan saaminen edellyttää ensin poikkeamista asemakaavan rakennusoikeudesta ja puurivin sijoituksesta.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Haetaan uusi rakentamislupa samalla hallille, jolle myönnetty rakennuslupa vuonna 2012.

Rakennusoikeus 916 m2, rakennetaan 1105 m2-> ylitys 189 m2 (20.63 %).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- tontin pinta-ala nyt 1831 m²
- alkuperäisesti oli yksi iso tontti ja sille rakennusoikeus
- tontti lohkottu jälkikäteen ja sen mukaan rakennusoikeus on vähemmän kuin hallin kerrosala.

Asemakaavan mukaan kadun varteen istutettavan puurivin tulee sijaita min. 4 m katualueesta. Puut istutetaan kadun viereen rajaamaan katuliittymiä.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontille 6219-23 on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 916 k-m². Siitä poiketen tontille rakennetun rakennuksen kerrosala on 1105 k-m². Poiketaan rakennusoikeudesta 189 k-m² (20,6 %).

Asemakaavassa todetaan, että puurivin tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä katualueesta. Siitä poiketen puurivi sijoitetaan kiinni kadun puoleiseen rajaan.

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 Ruskon teollisuusalueella rajautuen pohjoisessa ja idässä Polunmäenkatuun sekä etelässä ja lännessä teollisuustontteihin.

Tontille rakennetulle teollisuusrakennukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2012. Tuolloin tontin pinta-ala oli 6 701 m² ja rakennusoikeus oli tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 3 350 k-m². Rakennuslupan mukaan tontille oli tarkoitus rakentaa kolme teollisuushallia, joista kaksi on nyt toteutunut.

Vuonna 2016 iso tontti jaettiin kolmeen osaan, jolloin Polunmäenkatu 12 pinta-alaksi tuli 1 831 m². Uuden tonttijaon myötä tontin 6219-23 rakennusoikeudeksi tuli 916 k-m². Keskeneräisessä rakennuksessa on kuitenkin käytetty kerrosalaa alkuperäisen rakennuslupan mukaisesti 1 105 k-m². Poikkeaminen asemakaavan rakennusoikeudesta 189 k-m² ei

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vaikeuta naapuritonttien tai yleisten alueiden käyttöä, sillä rakennus on muutoin asemakaavan mukainen.

Polunmäenkadun varteen tontin pohjois- ja itäosaan on asemakaavaan merkitty alue, jolle tulee istuttaa puurivi. Puurivin tulee sijoittua vähintään neljän metrin päähän katualueesta. Rakennukselle osoitettu rakennusala sijaitsee n. 6 m katualueesta. Suunnitelman mukaan puurivi sijoitetaan kiinni tontin katualueen puoleiseen rajaan. Tämä on tarkoituksenmukaista sen takia, että puiden juuristot eivät tule liian lähelle rakennuksen perustuksia ja routasuojausta.

Annetun ehdon mukaan toteutettuna poikkeaminen asemakaavasta 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.

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 alueen asemakaavallisen tilanteen, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan rakennusoikeudesta 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 mukaisesti yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

LIITTEET:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa ja idässä Polunmäenkatuun sekä etelässä ja lännessä teollisuustontteihin. Kohteen läheisyydessä ei ole aikaisempia lupahakemuksia. Asemakaavassa tontin tonttitehokkuus on $e = 0,50$. Rakennusoikeus on 916 k-m². Polunmäenkadun varteen tulee istuttaa puurivi, joka sijaitsee vähintään neljän metrin etäisyydellä katulinjasta.

Lausunnot: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos
Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Saatetaan loppuun 1105 k-m² hallin rakennustyöt. Halli sijoittuu rakennustöiden aikana lohkotun tontin keskelle tontin rajojen suuntaisesti.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Kummallakaan ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite Yla 18.11.2025 Hakemus
- 2 Liite yla 18.11.2025 Suunnitelmat
- 3 Liite yla 18.11.2025 Kartat
- 4 Liite yla 18.11.2025 Lausunnot

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 21.11.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
21.11.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§309

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.