

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 117

Poikkeamishakemus Lielahdi, Tehdaskartanonkatu 53, osittainen käyttötarkoituksen muutos

TRE:1529/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-263-2500-28 lupa saada poiketa asemakaavan suojelumääräyksestä sekä osittain käyttötarkoituksesta kahvilatoiminnan mahdollistamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lielahden kaupunginosassa, osoitteessa Tehdaskartanonkatu 53 sillä ehdolla,

että muutoksissa vaalitaan ja säilytetään sisätilojen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita piirteitä, kuten ikkunat, ikkunasalvat, ikkunapenkit, ovet, ovenkahvat, esiin otetut seinämaalaukset, parketit, listoitukset, tulisijat, kaiteet ja sisäkattojen rosetit sekä valaisinten ripustuskoukut, ja

että seinäpintoja käsitellessä huolehditaan, että toimenpiteillä ei vaaranneta mahdollisia pintakerrosten alla olevia seinämaalauksia.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 5.3.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa sekä AKL 57 § mom 2 säädöksen mukaisesta asemakaavan suojelumääräyksestä.

Kartanorakennuksessa jo ollut kahvilatoimintaa jatketaan ja laajennetaan.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Lielahden kartanossa on toiminut tilapäinen kahvila (lupa 16-481-R), jonka luvan voimassaolo on päättynyt 27.7.2021. Kartanon kahvilatoiminnalle haetaan pysyvää lupaa. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 5961 Lielahden kartano sijoittuu T-10, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle. Tällä hetkellä Hiedanrannan uusi asemakaavoitus on käynnissä ja alue asemakaavoitetaan Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta. Kartanon aluetta tulee koskemaan asemakaava nro 8893: 'Asemakaavan tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen ja uusi käyttö. Tehtaan ja kartanon kokonaisuudesta suunnitellaan kulttuurin ja muiden palvelujen vireä keskittymä, johon toteutetaan monipuolisia tiloja erilaisille toimijoille. Alueelle suunnitellaan myös asumista. Kartanonpuisto säilytetään julkisessa käytössä osana Näsijärven rantavyöhykkeen viher- ja virkistysverkostoa.' Kahvila tulisi palvelemaan alueen kulttuuritoimijoita ja rantapuiston yleisöä."

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti 837-263-2500-28 on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Siitä poiketen tontille sijoitetaan kahvilatoimintaa Lielahden kartanoon. Rakennukselle on annettu suojelumääräys sr-2: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

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;

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 Hiedanrannan tehdasalueella, jolla on lakkautettuun tehdastoimintaan liittyviä rakennuksia sekä Lielahden kartano. Rakennuspaikalla on vireillä asemakaava nro 8893, selluloosatehtaan ja Lielahden kartanon alue.

Alueella on vireillä asemakaava nro 8893, jonka tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen ja uusi käyttö. Tehtaan ja kartanon kokonaisuudesta suunnitellaan kulttuurin ja muiden palvelujen vireä keskittymä, johon toteutetaan monipuolisia tiloja erilaisille toimijoille. Alueelle suunnitellaan myös asumista. Kartanonpuisto säilytetään julkisessa käytössä osana Näsijärven rantavyöhykkeen viher- ja virkistysverkostoa.

Lielahden kartanon rakennuksen tiloissa jatketaan ja laajennetaan kahvilatoimintaa. Rakennuksessa on jo aiemmin toiminut kahvila tilapäisellä luvalla. Rakennuksessa on ollut myös toimistotiloja ja niitä tulee sinne jäämään jatkossakin. Kahvilatoiminnan järjestäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Toimenpiteet tapahtuvat olemassa olevan rakennuksen sisällä, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kahvila sijoittuu kartanorakennukseen, joka sijaitsee Lielahden kartanon ja tehdasalueen maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella, ja alueen rakennukset ovat Pirkanmaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Toimenpiteet tapahtuvat olemassa olevan rakennuksen sisällä. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan esitetyt muutokset ovat mahdollisia, eivätkä vaikuttaisi uhkaavaan rakennuksen arvoa. Muutoksissa tulee vaalia ja säilyttää sisätilojen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita piirteitä, kuten ikkunat, ikkunasalvat, ikkunapenkit, ovet, ovenkahvat, esiin otetut seinämaalaukset, parketit, listoitukset, tulisijat, kaiteet ja sisäkattojen rosetit sekä valaisinten ripustuskoukut. Lisäksi seinäpintoja käsitellessä tulee huolehtia, että toimenpiteillä ei vaaranneta mahdollisia pintakerrosten alla olevia seinämaalauksia. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kyse kahvilatoiminnan jatkamisesta ja laajentamisesta olemassa olevassa rakennuksessa. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen, saadun lausunnon sekä alueen asemakaavallisen tilanteen asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja suojelumääräyksestä 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.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Sellupuistoon, idässä Sellupuiston suojaviheralueeseen ja Näsijärveen, etelässä Enqvistinpuistoon sekä lännessä teollisuus- ja liikerakennusten tontteihin. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Tehdaskartanonkatu 53. Samalle kiinteistölle on haettu kolmesti aikaisemminkin poikkeamislupaa. Hakemuksista kaksi sijaitsee lähelle nykyistä hakemusta, ja yksi kiinteistörajan eteläpäässä. Kullekin näistä hakemuksista on annettu myönteinen päätös. Päätökset on annettu vuonna 2024 sekä kaksi vuonna 2022. Kohteen eteläsuunnalla sijaitsee aikaisempi lupahakemus, jolle on annettu myönteinen päätös vuonna 2022. Kohteen lounaissuunnalla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 2014 sekä kaksi vuonna 2023. Lisäksi kohteen länsisuunnalla on aikaisempi lupahakemus, jolle on annettu myönteinen päätös vuonna 1995. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille on osoitettu useampi laaja rakennusala teollisuus- ja varastorakennuksille. Kartanorakennukselle on annettu suojelumääräys. *Poikkeamishakemus:* Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Kahvilatilat sijoittuvat Lielahden kartanon rakennukseen, joka sijaitsee tehdasalueen itäreunassa, Näsijärven rannassa.

Lausunnot

Hakemuksesta saatiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että se ei anna lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo (lausunto kokonaisuudessaan liitteenä):

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

”Maakuntamuseon näkemyksen mukaan esitetyt muutokset ovat mahdollisia, eivätkä vaikuttaisi uhkaavaan rakennuksen arvoja. Muutoksissa tulee vaalia ja säilyttää sisätilojen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita piirteitä, kuten ikkunat, ikkunasalvat, ikkunapenkit, ovet, ovenkahvat, esiin otetut seinämaalaukset, parketit, listoitukset, tulisijat, kaiteet ja sisäkattojen rosetit sekä valaisinten ripustuskoukut. Lisäksi seinäpintoja käsitellessä tulee huolehtia, että toimenpiteillä ei vaaranneta mahdollisia pintakerrosten alla olevia seinämaalauksia.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 15.4.2025 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 15.4.2025 Suunnitelma
- 3 Liite YLA 15.4.2025 Kartat
- 4 Liite YLA 15.4.2025 Lausunto maakuntamuseo

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 22.4.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
22.04.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§117

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.

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

Valitusaika

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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