



4.5.2017

Tampereen kaupunki
Yhdyskuntalautakunta

ASIA Oikaisuvaatimus

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Ympäristö ja luonnonvarat
PL 297
33101 TAMPERE
kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi
puh. 0295 036 000 (vaihde)

PÄÄTÖS, JOHON OIKAISUA HAETAAN

Viranhaltijapäätös 20.4.2017 § 20, Poikkeamishakemus, Turtola,
Martinpojakatu 4b, käyttötarkoituksen muutos TRE:1697/10.03.01/2017

VAATIMUS

Päätös on kumottava ja palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

VAATIMUKSEN PERUSTELUT

Asian tausta

Asemakaavapäällikkö on myöntänyt Keskon Eläkekassalle luvan saada poiketa päivittäistavarakaupan suuryksikön kerrosalasta viiden vuoden määräajaksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Turtolan kaupungin osassa tontilla 5415-13, osoitteessa Martinpojakatu 4b. Lupa on voimassa yksi (1) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöksen perustelujen mukaan poikeus ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisluvan myöntämisellä on positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, sillä tilamuutokset mahdollistavat uusien ja monipuolisten palvelujen sekä mahdollisesti myös uusien työpaikojen tuleminen alueelle.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi *erityisestä syystä* myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei MRL 171.2 §:n mukaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Turtolan asemakaavassa (asemakaava 7944, kv 15.08.2007) K-korttelin kokonaisrakennusoikeus on 32500 kem2. Tästä 18500 kem2 osoitetaan merkinnällä "suur-18500" suuryksikön rakennusoikeudeksi seuraavalla kaavamääräyksellä: *"korttelialueelle saadaan sijoittaa yksi, enintään luvun osoittaman kerrosneliömetrimäärän suuruinen maankäyttö- ja rakennuslain 114 §* mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö."* Korttelialueella sijaitsee merkintää vastaava kaupan suuryksikkö, Citymarket.

**MRL 114 § on kumottu vuonna 2011, ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset on siirretty MRL 9 a lukuun.*

Turtolan kaupallisten palvelujen korttelialue on nyt voimassa olevassa Kantakaupungin 1998 yleiskaavassa PK-2-alue (Kauppa- ja palveluvaltaisen yritystoiminnan alue). Yleiskaavassa ei ole erikseen käsitelty korttelialueelle sijoitettavien toimintojen kerrosalamääriä.

Voimassa olevassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa merkintä on km1 (Vähittäiskaupan suuryksikkö. Merkinnällä osoitetaan vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alue) ja maakuntavaltuuston hyväksymässä 2. maakuntakaavassa KM (Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Turtola ei siten ole MRL 71 d §:ssä tarkoitettu maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettu alue, jolle saa osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ilman, että alue on asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Voimassa olevassa maakuntakaavassa seudullisesti merkittävien suuryksikköjen määrä on rajattu yhteen. Poikkeamisluvan mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö ylittää molemmissa maakuntakaavoissa asetetun keskustahakuisen kaupan seudullisen suuryksikön alarajan 10 000 kem2.

MRL 71 d §:n 2 momentin mukaan suuryksikötulkinta ei riipu siitä, toteutetaanko hanke uuteen vai jo olemassa olevaan rakennukseen tai toteutetaanko se osissa. Poikkeamisella on myönnetty lupa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen MRL 71 d §:n vastaisesti.

Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteissa nimenomaan mainittu esimerkkinä rakentamisesta, josta aiheutuu MRL 171 § 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia, ja jota ei siten tule sallia poikkeamismenettelyssä ilman kaavallista tarkastelua. Lainsäätäjän tarkoitusta koros-

taa maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:n mukainen velvollisuus ratkaista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolella asemakaavalla.

Poikkeamisluvassa suuryksikön tarpeisiin osoitettuun rakennukseen on aiemmin sijoittunut paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksikkö (Kodin1), joka kaavan laatimisen aikaan ei kuulunut MRL:n vähittäiskaupan suuryksikköjen sääntelyn piiriin. Päätöksessä ei ole esitetty, mitä kaupan toimintoja (paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, keskustahakuinen kauppa ja päivittäistavarakauppa) suuryksikköön sijoittuu ja missä laajuudessa. Koska kaupan toimintoja ei ole rajattu, päätöksen arvioinnin tulee perustua siihen, että vähittäiskaupan suuryksikkö voi muodostua mistä tahansa vähittäiskaupan tyypistä.

Edellä esitetyn perusteella ELY-keskus toteaa, että toisen seudullisesti merkittävän suuryksikön sijoittaminen korttelialueelle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja seudullista kauppapaikkarakennetta ohjaavaa maakuntakaavaa johtaa merkittävään rakentamiseen, jonka toteuttamiseen poikkeamismenettelyssä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä. Alueen tuleva käyttö tulee tutkia ja ratkaista asemakaavalla.

Ympäristö ja luonnonvarat
–vastuualueen johtaja



Olli Madekivi

Lakimies



Riina Arffman

