

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 278

Poikkeamishakemus tontille Liikekatu 3, Linnainmaa, varaston rakentaminen

TRE:5651/10.03.01/2021

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 837-37-5672-4 lupa saada poiketa rakennusoikeudesta, rakennusalaista ja maanalaisen sähkökaapelin sijainnista liikerakennuksen laatikkovaraston rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Linnainmaan kaupunginosassa, osoitteessa Liikekatu 3.

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.

Liikerakennusta laajennetaan rakentamalla laatikkovarasto lastaustilan yhteyteen.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Laatikkovaraston rakentaminen liikerakennuksen lastaustilan yhteyteen. Rakennusoikeuden ylitys, nykyiset tilat ovat osoittautuneet riittämättömiksi ja laatikkovarasto on toiminnan kannalta välttämätön.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeudeksi on annettu 12 000 k-m². Siitä poiketen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittyy aiempien ylitysten kanssa yhteensä 680 k-m² (5,6 %).

Rakennusala ylittyy vähäisesti tontin pohjoiskulmassa.

Laajennus sijoittuu vähäisesti asemakaavassa maanalaiselle sähkökaapelille varatulle alueelle.

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

Liikekatu 3 tontti rajautuu koillisessa Heikkilänkatuun, kaakossa Aitolahdentiehen, lounaassa terveysaseman tonttiin ja pysäköintialueeseen sekä luoteessa VT 9:ään.

Suunnitelman mukaan rakennettavan laatikkovaraston pinta-ala on 70 k-m². Laatikkovarasto sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle, lastaussillan yhteyteen, osittain rakennusalan ulkopuolelle ja maanalaiselle sähkökaapelille varatulle alueelle. Aiemmin myönnettyjen rakennusoikeuden ylitysten kanssa rakennusoikeus ylittyy yhteensä 680 k-m². Laatikkovaraston osuus rakennusoikeuden ylityksestä on vähäinen. Rakennusalan ylitys ja laajennuksen sijoittuminen osin maanalaisen sähkökaapelin alueelle ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai naapuritonttien käytölle. Laajennuksella ei ole vaikutusta autopaikkoihin, sillä tontilla on autopaikkoja runsaasti enemmän kuin mitä asemakaava edellyttää. Mikäli laatikkovaraston rakentamisella olisi vaikutuksia asemakaavassa osoitettuun maanalaiseen sähkökaapeliin, tulee mahdolliset muutokset kaapeliin toteuttaa kiinteistönomistajan kustannuksella.

Tontti on ollut liikerakennuksen käytössä kauan. Tampereen kaupungilla olevien tietojen perusteella rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita.

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

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 12 000 k-m², joten 70 m² suuruinen laajennus ei johda liikerakennuksen laajuuteen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suhteutettuna vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennusoikeudesta, rakennusala ja maanalaisten sähkökaapelin sijainnista 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:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Heikkilänkatuun, kaakossa Aitolahdentiehen, lounaassa terveysaseman tonttiin ja pysäköintialueeseen sekä luoteessa VT 9:ään. Lähialueelle on aiemmin haettu kaksi poikkeamislupaa, jotka molemmat on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 12 000 k-m². Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka 50 m² kohti. Tontille on osoitettu yksi laaja rakennusala.

Suunnitelmat: Laatikkovarasto sijoittuu liikerakennuksen pohjoiskulmaan, lastaussillan yhteyteen. Varaston pinta-ala on 70 k-m². Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeus ylittyy yhteensä 680 k-m². Laajennuksen kattomuoto on tasakatto ja sen seinät ovat tummanharmaata PDVF-pinnoitettua teräspeltiä.

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Lausunnot

Tampereen kaupungin kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemukseen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 28.9.2021 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 28.9.2021 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 28.9.2021 Suunnitelmat
- 4 Liite YLA 28.9.2021 Asemakaava 7913

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Annettu julkipanon jälkeen 1.10.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
01.10.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§278

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://asiointi2.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 260 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.