

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 100

Poikkeamishakemus Lielähti, Harjuntausta 5, tilapäisen parven rakennusluvan jatkaminen

TRE:982/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

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 viiden vuoden määräajaksi tontille 837-263-2497-8 lupa saada poiketa rakennuskiellosta sekä asemakaavan rakennusoikeudesta ja autopaikkamääräyksestä tilapäisen parven rakennusluvan jatkamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lielahden kaupunginosassa, osoitteessa Harjuntausta 5.

Lupa on voimassa yksi (1) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa lupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Asia on tullut vireille 20.12.2024 eli ennen 1.1.2025, joten asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia ja muita 31.12.2024 voimassa olleita säännöksiä.

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta sekä MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Aiemmin tehdylle parvitalle, jolle on myönnetty määräaikainen lupa, haetaan rakennusluvan jatkoa.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Myymälä, rak.nro 1 haetaan lupaa rakennetulle varastoparvilaajennukselle, jonka kerrosala on 661 m². Rakennusoikeuden ylitys 782 m²: Sallittu kerrosala tontilla on 2516 m², rakennettu kerrosala ennen parvilaajennusta 2637 m². Rakennetun varastoparven kerrosala 661 m², rakennettu kerrosala parvilaajennuksen jälkeen 3298 m². Rakennusoikeus ylitetään 782 m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelu:

Rakennettu parvi on myymälän varastotila ja se ei lisää myymälän myyntipinta-alaa. Parvelle on myönnetty aiemmin määräaikainen rakennuslupa. Asemakaavamuutos Hiedanranta, Lielähti, Santalahti, Paasikiventien liikennejärjestelyt vaihe II, asemakaava nro 8896 mukaan tämä tontti rakennuksineen on muutoksen alaisella alueella. Parven purkaminen toisi tarpeettomia etukäteispurkamiskustannuksia, kun uusi kaava ei mahdollista rakennuksen säilyttämistä ja se tulee lopulta purettavaksi.

Pysäköintipaikkamäärät:

Kiinteistöä varten asemakaava määrää 51 autopaikkaa. Tontille on osoitettu 50 autopaikkaa, eli 1 autopaikka vähemmän kuin asemakaava määrää. Autopaikkoja ei ole osoitettu rakennetulle toisarvoiselle 661 kem² varastoparvelle.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Tontti 2497-8 on asetettu rakennuskieltoon 15.02.2026 asti asemakaavan muuttamista varten. Siitä poiketen parvilaajennuksen rakentamislupaa halutaan jatkaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

Tontin rakennusoikeus on 2516 k-m². Siitä poiketen parvilaajennuksen jälkeen tontin rakennusoikeus ylittyy 782 k-m².

Asemakaavan autopaikkavaatimus tontille on 51 autopaikkaa. Siitä poiketen tontille on toteutettu 50 autopaikkaa.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 §: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 Lielahden liike- ja työpaikka-alueella rajautuen koillisessa Harjuntausta-nimiseen katuun, kaakossa ja luoteessa liikerakennuksen tonttiin sekä lounaassa Paasikiventiehen. Tontilla sijaitsee vuonna 1991 valmistunut liikerakennus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontilla on vireillä asemakaavan muutos nro 8896, joka on aloitusvaiheessa. Asemakaavamuutos mahdollistaa vt 12 ja kt 65 parantamisen laadittavan tiesuunnitelman mukaisesti, jolla on seudullista ja valtakunnallista vaikutusta liikenteeseen. Paikallisesti toimintojen uudelleen järjesteleminen on edellytys Hiedanrannan keskustan eteläosan kehittämiseksi yleissuunnitelman mukaisesti. Vielä ei ole tiedossa, mitä asemakaavan muutos tarkoittaa tontille 2497-8, joten poikkeamislupaa voidaan puoltaa ainoastaan viiden vuoden määräajaksi.

Poikkeamisella autopaikkamääräyksestä yhden autopaikan osalta ei ole haitallisia vaikutuksia alueen toimintoihin. Rakennusoikeuden ylitys tapahtuu rakennuksen rungon sisällä, joten se ei ole kasvattanut rakennuksen kokoa eikä sillä ole vaikutuksia kaupunkikuvaan tai naapuritonttien käyttöön. Viiden vuoden määräajaksi myönnettävä poikkeaminen rakennuskiellosta, rakennusoikeudesta ja autopaikkamääräyksestä ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Parvilaajennus on jo toteutettu ja sijaitsee rakennuksen rungon sisällä, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tai 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 mukaisen parven rakennusluvan jatkamisesta. 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 viiden vuoden määräajaksi rakennuskiellosta, rakennusoikeudesta ja autopaikkamääräyksestä 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 yrittäjätoimintaan.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Harjuntausta-nimiseen katuun, kaakossa ja luoteessa liikerakennuksen tonttiin sekä lounaassa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Paasikiventiehen. Samalle kiinteistölle on haettu aikaisemminkin poikkeamislupaa. Lupa on myönnetty vuonna 2011. Kohteen koillissuunnalla on neljä aikaisempaa lupahakemusta, joista kaikille on annettu myönteiset päätökset. Päätökset on annettu vuosina 2006 ja 2008, sekä kaksi vuonna 2020. Kohteen itäsuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 2006. Lisäksi kohteen luoteissuunnalla on kymmenen aikaisempaa lupahakemusta, joista kaikille on yhtä lukuun ottamatta annettu myönteiset päätökset. Myönteiset päätökset on annettu vuosina 1999, 2005, 2016, 2018, 2021, 2022 ja 2024, sekä kaksi vuonna 1993. Kielteinen päätös annettiin vuonna 1995. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus $e = 0,40$. Rakennusoikeus on 2516 m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu. Suunnitelmat: Asemapiirroksessa on osoitettu parven sijainti rakennuksen lounaispäässä. Osa liitteistä on salassa pidettäviä JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, joilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 1.4.2025 Asemapiirustus
- 2 Liite YLA 1.4.2025 Kartat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 4.4.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
04.04.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§100

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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.