

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Poikkeamishakemus tontille Suokorvenkatu 1, Ryydynpohja, myymälä- ja varastorakennuksen rakentaminen**  
**TRE:528/10.03.01/2022**

**Lisätietoja päätöksestä**

Hallintoassistentti Vertti Sahala, puh. 040 737 8042, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Myönnetään tontille 837-270-2681-10 lupa saada poiketa rakennuskiellosta sekä liiketilojen rakennusoikeudesta myymälä- ja varastorakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ryydynpohjan kaupunginosassa, osoitteessa Suokorvenkatu 1 sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheessa laaditaan hulevesiselvitys,

että pysäköintialueiden hulevesien käsittely hoidetaan pääosin kasvillisuuspainanteiden ja/tai biosuodatusrakenteiden avulla. Tontin pinta-alasta 5–7 % tulee olla hulevesien käsittelyyn varattua viheraluetta tai vastaavaa. Yksittäisen rakenteen minimikoko on 20 m<sup>2</sup>.

Pysäköintialueilla hulevesien laadullinen käsittely toteutetaan ensisijaisesti maanpäällisillä ratkaisuilla, mutta jos alueella ei ole tilaa maanpäällisille biosuodatusrakenteille, voidaan laadullinen käsittely toteuttaa esimerkiksi suodatuskaivoilla. Laadullisen hallinnan rakenteet voidaan tehdä viivyttävinä tai hulevedet tulee johtaa laadullisen käsittelyn rakenteista kiinteistön viivytykseen,

että hulevesiä viivytetään kiinteistöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Ensisijaisesti tulee suosia maanpäällisiä viivytysratkaisuja kuten kosteikko- ja viivytyssaltaita. Jos tällaisille rakenteille ei ole tontilla tilaa, voidaan viivytyks toteuttaa myös maanalaisilla viivytysrakenteilla. Viivytysrakenteesta tehdään ylivuoto vastaanottavaan viemäriin tai uomaan, ja

että pysäköintialueille istutetaan puita tai pensaita.

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

**Perustelut**

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontille rakennetaan yksikerroksinen rakennus, johon tulee korjaamo-  
varasto- sekä myymälätiloja.

#### HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

*”Rakennetaan 1-kerroksinen myymälä- ja varastorakennus omistamallemme kiinteistölle osoitteessa Suokorvenkatu 1, Tampere.*

*Poikkeusta on haettu alunperin kahdelle vierekkäiselle kiinteistölle, hakemus on jätetty alunperin 29.12.2021.*

*1. Rakennuksen käyttötarkoitus (myymälärakennus) poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (TY-10 = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Kaavasta poiketaan vain osittain, sillä rakennettava rakennus on pääosin nykyisen kaavan mukaista toimintaa ja liiketilan osuudessa ylitetään vain hieman kaavan sallima 15%.*

*2. Rakennuspaikalla on voimassa rakennuskielto.*

*Perustelut kohtiin 1 ja 2: Toteutetaan jo etukäteen Tampereen kaupungilla valmisteilla olevaa yleiskaavasuunnitelmaa, jonka mukaan alueelle suunnitellaan myymäläkaavoitusta. Halutaan edesauttaa alueen kehitystä kaavanmukaiseen suuntaan.”*

Lisäperusteluja on erillisessä liitteessä.

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

#### POIKKEAMINEN

Tontti on asetettu rakennuskieltoon 25.5.2023 asti. Siitä poiketen tontille halutaan rakentaa ennen rakennuskiellon päättymistä.

Asemakaava sallii tontille liiketiloja enintään 15 % (864 k-m<sup>2</sup>) sallitusta kerrosalasta. Siitä poiketen liiketiloja tulee 1 108 k-m<sup>2</sup> mikä on 19 % rakennusoikeudesta.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontti sijaitsee Ryydynpohjan kaupunginosassa, Lielahden työpaikka- ja myymäläalueen luoteispuolella rajautuen koillisessa Suokorvenkatuun, kaakossa Myllypuronkatuun sekä lounaassa ja luoteessa teollisuustontteihin.

Alueelle on laadittu Lielahden yleissuunnitelma, joka on ehdotusvaiheessa. Yleissuunnitelmassa tontille on kaavailtu liiketiloja sekä muita toimitiloja. Luontoselvityksistä ilmenee, että tontin itä- ja länsipuolella on viitasammakon todettuja ja soveltuvia lisääntymispaikkoja. Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, jonka lausunnossa todettiin, että hakemuksen liitteenä olevan hulevesisuunnitelman mukaisella ratkaisulla rakennushankkeesta ei aiheudu haittaa viitasammakoille. Alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimiseksi.

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, joka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 15 % käyttää liike- ja toimistotiloina. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontille tulee toteuttaa yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 m<sup>2</sup> kohti, teollisuustilojen 100 m<sup>2</sup> kohti sekä varastotilojen 150 m<sup>2</sup> kohti.

Tontille rakennetaan 5 336 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus, johon sijoittuu korjaamo- varasto- sekä myymälätiloja.

Tontin kaakkoisrajalle toteutetaan n. 10 metriä leveä istutettava alue, mikä tarvittaessa voi toimia osana hulevesien hoitoa. Asemakaavan autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulisi toteuttaa yhteensä 76 autopaikkaa. Tontille rakennetaan 125 autopaikkaa, mikä täyttää asemakaavan autopaikkavaatimuksen.

Lielahden yleissuunnitelman hulevesiselvityksessä on otettu kantaa mm. pysäköintialueiden hulevesien viivytykseen, käsittelyyn ja käsittelyratkaisuihin sekä viheralueiden määrään. Hulevesiselvityksen ohjeistuksen pohjalta päätökseen annetaan hulevesien käsittelyä koskevia ehtoja.

Lielahden yleissuunnitelman selostuksessa on tilaa vaativan kaupan alueesta todettu mm., että klustereihin integroidaan vihreää infrastruktuuria. Tonttialueille, mukaan lukien pysäköintialueet, lisätään kasvillisuutta ja huleveden käsittelyssä toimivia kasvillisuuspainanteita ja /tai biosuodatusrakenteita. Alueen asemakaavojen viherkertoimessa pyritään kunnianhimoisiin tavoitearvoihin.

Liiketilojen määrää lukuun ottamatta suunnitelmat ovat voimassa olevan asemakaavan sekä Lielahden yleissuunnitelman mukaiset, joten hanke ei aiheuta haittaa asemakaavan laatimiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ei ole arvokkaita luontokohteita. Hulevesisuunnitelmassa ja sen toteutuksessa huomioidaan, että rakennushanke ei vaaranneta naapuritonteilla olevien viitasammakoiden elinolosuhteita.

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

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Suunnitelman mukainen rakentaminen noudattaa liiketilan määrää lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavaa.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta ja liiketilojen rakennusoikeudesta ei poikkeamispäätöksen ehtojen mukaan toteutettuna 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 voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun tontille saadaan tiloja uusille yrityksille.

#### LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu rajautuen koillisessa Suokorvenkatuun, kaakossa Myllypuronkatuun sekä lounaassa ja luoteessa teollisuustontteihin.

Lähialueelle on aiemmin haettu neljä poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, joka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 15 % käyttää liike- ja toimistotiloina. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontille tulee toteuttaa yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 m<sup>2</sup> kohti, teollisuustilojen 100 m<sup>2</sup> kohti sekä varastotilojen 150 m<sup>2</sup> kohti. Kaakkoisrajalla on istutettava alueen osa.

Asemapiirustus: Rakennus sijoittuu tontin keskelle ja autopaikat ympäröivät rakennusta kolmella sivulla. Tontin rakennusoikeus on 5 765 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennus on pinta-alaltaan 5 336 k-m<sup>2</sup>. Myllypuronkadun ja rakennuksen väliin jää istutettava alueen osa.

Lausunnot

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, hulevedet-yksiköltä sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Ympäristönsuojelu:

”Suunnitelman toteutuessa se rajaa Lielahden yleissuunnitelman vaihtoehtoja pois. Tämän vuoksi tulisi yleissuunnitelman hyväksymistä odottaa. Lielahden alueella ja nyt kyseessä olevien tonttien läheisyydessä on havaittu Viitasammakkoa, joiden esiintymistä keväällä edelleen seurataan. Viitasammakon lisääntymisalueita on havaittu Lielahden yleissuunnitelman viitasammakkoselvityksessä 2021 mm. viereiseltä kiinteistöltä 837-270-2681-8, Vakosuonpuiston alueelta sekä Myllypuronkadun kaakkoispuolelta. Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Kielto on voimassa ilman erillisiä rajauspäätöksiä. Viitasammakon lisääntymisalueiden läheisyys on huomioitava tontin hulevesien laadullisessa ja määrällisessä käsittelyssä, myös rakentamisen aikana. Hakemuksessa on rakentamisen ajan hulevesien käsittely kuvattu hyvin. Hulevesien käsittelyä tulisi hallita myös tontilla kuten yleissuunnitelmassa on hahmoteltu (aukio/pysäköinti viherperiaatteella) esim. viherpainantein ja nurmikivin. Lajisuojelua valvova viranomainen on ELY-keskus. Lajisuojelun ja rakentamisen yhteensovittamisesta tulee pyytää lausunto ELY-keskukselta. Lausunnon tueksi ELY-keskukselle on toimitettava tarvittavien rakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyvien suunnitelmien lisäksi Lielahden yleissuunnitelman viitasammakkoselvitys.” Tampereen hulevesiohjelmassa on tunnistettu Ryydynpohjan ongelmat ja niiden hillitsemiseksi ohjelmassa on esitetty menetelmiä. Ryydynpohjassa ja Siivikkalanlahdessa on havaittu leväesiintymiä ja syvänteiden happiongelmia. Näitä tulee hillitä rajoittamalla ravinteiden pääsyä vesistöön. Soveltuvia menetelmiä ovat esimerkiksi kiintoainesta pidättävät laskeutus- tai biosuodatusmenetelmät. Erityisesti hulevesien laadulliseen hallintaan vaikuttaa Viitasammakoiden esiintyminen alueella sekä Ryydynpohjan tilanne.”

Hulevedet-yksikkö:

”Hulevesien viivytyksratkaisu ja liittyminen kaupungin verkostoon on OK.”

Pirkanmaan ELY-keskus mm.:

”ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei suoraan kohdistu viitasammakon lisääntymisalueelle tai lajille soveliaaseen elinympäristöön (viitasammakkoselvityksen alueet nro 6 ja 7). Hanke ei myöskään katkaise viitasammakon kulkuyhteyksiä alueella. Hulevesien hallinta toteutetaan hakemuksen mukaan siten, että rakennettavan alueen hulevedet johdetaan pois päin kiinteistöllä 837-270-2681-8

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

sijaitsevasta viitasammakkoalueesta. ELY-keskus katsoo, että esitetty hulevesien hallinta ei aiheuta hävittäviä tai heikentäviä vaikutuksia kiinteistöllä 837-270-2681-8 sijaitsevalle viitasammakon lisääntymisalueelle edellyttäen, että toimenpiteillä ei muuteta, erityisesti kuivateta, lisääntymispaikan kosteusolosuhteita tai vaikuteta haitallisesti lisääntymispaikan veden laatuun. Sama reunaehto koskee hulevesijärjestelmän itäpuolelle sijoittuvia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja Viirapuiston alueella (viitasammakkoselvityksen alueet nro 1, 2 ja 3).”

Lausunto kokonaisuudessaan on hakemuksen liitteenä.

### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Hannu Nikukkanen, Kimmo Mäkinen

Liitteet:

- 1 Liite Lausunto Ympäristönsuojelu
- 2 Liite Sijaintikartta Suokorvenkatu 1
- 3 Liite Lausunto ely-keskus
- 4 Liite Lausunto Viheralueet
- 5 Liite Asemapiirros
- 6 Liite Lielahden yleissuunnitelma viitasammakkoselvitys
- 7 Liite Hulevesisuunnitelma
- 8 Liite Lisäperustelut
- 9 Liite Poikkeamishakemus

### **Allekirjoitus**

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävillä 16.5.2022 Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös annettu tiedoksi sähköpostitse 16.5.2022.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Yhdyskuntalautakunta, osoite: Tampereen Kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere

Tampere  
16.05.2022

**Tampere**

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön  
palvelualue

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

11.05.2022

7 (9)

**§ 20**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Sami Niemelä  
Hallinnon harjoittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 20

### **Oikaisuvaatimusohje**

#### **Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Oikaisuviranomainen**

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi. Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 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.

#### **Oikaisuvaatimus**

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo



**Tampere**

Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön  
palvelualue

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

11.05.2022

9 (9)

**§ 20**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.