

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 151

Poikkeamishakemus Lielahi, Rahtimiehenkatu 7, kattilalaitoksen ja kahden lämpöakusäiliön rakentaminen

TRE:1473/10.03.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Frida Piuva, puh. 040 154 8964, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ivanoffin esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-263-9908-0 lupa saada poiketa rakennusoikeudesta kattilalaitoksen ja lämpöakusäiliöiden rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lielahden kaupunginosassa, osoitteessa Rahtimiehenkatu 7 sillä ehdolla,

että mahdollisesti tarvittavat tärinätorjuntarakenteet tehdään rakennuspaikalle hakijan toimesta ja kustannuksella,

että huomioidaan rakennuspaikan sijainti pohjavesialueella ja,

että Tukesia ja Väylävirastoa kuullaan tarkemmilla suunnitelmissa ennen rakennuslupan myöntämistä.

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

Esteellisyys

Antti Ivanoff ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Ivanoff poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perustelut

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennetaan 805 k-m² kattilalaitos ja kaksi 291,5 m² lämpöakkujen säiliötä.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Uuden kattilalaitoksen sekä kahden kaukolämpöakun säiliön rakentaminen Lielahden voimalaitoksen alueelle. Tontin sallittu rakennusoikeus on 9800 k-m². Tontin nykyinen kerrosala on 9988 k-m² (Rakennusluvan LP-837-2022-03007 mukaisesti). Uuden rakennuksen kerrosala on 805 k-m², joten rakennuksen valmistuttua tontin uusi kerrosala on 10 793 k-m². Tontin kerrosala ylittyy 993 k-m². Rakennusoikeudellinen ylitys 10,1 %. Uudella rakennuksella turvataan Tampereen energiantuotantoa. Kerrosalan tarve perustuu tekniseen tilantarpeeseen.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Hakemus on kuulutettu Aamulehdessä 21.3.-11.4.2024. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Tontti on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Kokonaiskerrosala on enintään 9800 m². Siitä poiketen tontille rakennetaan kaksi lämpöakkujen säiliötä ja kattilalaitos, joka ylittää rakennusoikeuden 993 k-m².

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

Rakennuspaikka sijaitsee Lielahden kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa, idässä ja etelässä rata-alueeseen sekä lännessä Epilänharjuun. Tontilla sijaitsee suuri voimalaitos ja sen toimintaan liittyviä rakennuksia. Lämpöakkujen säiliöt nousevat olemassa olevaa voimalarakennusta alle 10 metriä korkeammalle. Rakennuspaikka sijaitsee kahden arvokkaan harjumaisema-alueen välissä. Rata-alueen läheisyydestä johtuen junaliikenne saattaa aiheuttaa tärinää rakennuspaikalla. Hakija on teettänyt tie- ja ratamelun heijastusvaikutuksista meluselvityksen hankkeelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lämpöakkujen säiliöt ovat asemakaavan mukaisia. Asemakaavaa laadittaessa vuonna 1985 ei ole osattu arvioida energiantuotannon tulevia vaatimuksia. Suunnitelmien mukaisella ratkaisulla turvataan Tampereen kaupungin energiantuotanto pitkälle tulevaisuuteen. Rakennusoikeuden ylitys (993 k-m²) on vähäinen suhteessa tontin kokonaisrakennusoikeuteen (9800 k-m²). Kattilatilan ja kahden lämpöakun säiliön rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Lielahden voimalaitos on merkitty osaksi valtuustokauden 2017–2021 kantakaupungin yleiskaavaa. Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa ratojen ja Epilänharjun väliseen kolmioon sijoittuva alue on osoitettu laajentuvaksi keskustaksi. Alue on kaavamääräysten mukaan suunniteltu kehitettäväksi keskustamaisemmaksi. Lielahden voimalaitoksen muutosalue liittyy Hiedanrannan kehitykseen sekä Energiankadun yhteyden rakentamiseen Enqvistinkadun ja Pispalan valtatie välille.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse kattilalaitoksen ja lämpöakkujen säiliöiden rakentamisesta asemakaavan mukaiselle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennusoikeudesta 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.

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Lähialueelle on aiemmin haettu yhdeksän poikkeamislupaa. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennusoikeus on 9800 k-m². Autopaikkoja tulee alueelta varata puolet kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijämäärästä. Kiinteistö sijoittuu pohjaveden ottamon alueelle. Eteläosan istutettavaa alueen osaa lukuun ottamatta rakennusala on koko tontin laajuinen. Koko tontti on rakennusala.

Lausunnot: Pelastuslaitos, turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, ELY-keskus, Traficom.

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

Suunnitelmat: Kattilalaitos ja lämpöakkujen säiliöt sijoittuvat olemassa olevan voimalaitoksen koillispuolelle. Kattilatila on 805 m² ja säiliöt ovat molemmat 291,5 m². Kattilalaitoksen julkisivut ovat pääasiassa hopeanharmaata vaakauritettua terästä ja kate harmaata bitumikermiä. Lämpöakkujen säiliöt ovat harmaata pystysuuntaista alumiinipoimulevyä. Osa suunnitelmista on salassa pidettäviä Julkl 24 § 20. kohdan perusteella.

Lausunnot

Hankkeesta on saatu lausunto Väylävirastolta, joka huomautti, että rakentamisessa tulee ottaa huomioon se, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiestä aiheutuvan värinän vaikutusalueella.

Mahdollisesti tarvittavat värinäntorjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle hakijan toimesta ja kustannuksella. Muutoin Väyläviraston radanpitäjällä ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöön naapurin kuulemiseksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto kommentoi, että poikkeamiselle ei ole estettä, mutta rakentamisessa tulee huomioida riittävä etäisyys öljysäiliöön, ellei säiliötä pureta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että hanke sijoittuu kahden arvokkaan harjumaisema-alueen väliin. Suunnitelmassa on pyritty vähentämään maisemavaikutuksia lämpöakkujen sijoittelulla ja pintamateriaaleilla. Maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.

Pirkanmaan pelastuslaitoksella ja Traficomilla ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskus on aiemmassa lausunnossa 22.4. kommentoinut rakentamisen sijoittumista valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalle ja voimalaitoksen ympäristöriskejä. Hakija on antanut vastineen ja täydentänyt hakemusta ympäristöriskien hallinnan osalta. Vastineessa on kuvailtu hankkeeseen annettua maisemallista ohjeistusta, johon sisältyy vaihtoehtoisten sijaintien ja pintamateriaalien tarkastelua. Suunnitelmia on sopeutettu maisemaan, ja näin on löydetty maisemavaikutuksiltaan hyväksyttävien sijainti nykyisen laitoksen ja radan välissä, osittain maahan upotettuna. ELY-keskus on antanut lausunnon ympäristöluvan päivittämisen tarpeesta ja, että poikkeamislupaharkinnassa otetaan huomioon pohjaveden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

pilaamiskielto ja alueen ympäristöriskit. Poikkeamisharkinnassa tulee arvioitavaksi myös, voitaisiinko hanke ottaa huomioon mahdollisessa tulevassa kaavan muutoksessa. Rakennusvalvonnan tulee kiinnittää huomiota oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa selkeästi osoitetaan voimalaitostoiminnan poistuminen alueelta.

Hakija on antanut vastineen ELY-keskuksen 22.4. annettuun lausuntoon. Vastine on hakemuksen liitteenä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Tukes, Väylävirasto

Liitteet

- 1 Liite YLA 28.05.2024 Hakemus
- 2 Liite YLA 28.05.2024 Kartat
- 3 Liite YLA 28.05.2024 Suunnitelmat
- 4 Liite YLA 28.05.2024 Lausunnot
- 5 Liite YLA 28.05.2024 Hakijan vastine
- 6 Liite YLA 28.05.2024 Meluselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 31.5.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
31.05.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§151

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 270 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.