

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 215

### **Suunnittelutarvehakemus tilalle Ala-Heikkilä 837-589-2-55, Hautalantie 26, varastohallin rakentaminen**

TRE:4435/10.03.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Pia Hastio

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Kaavainsinööri Hilikka Takalo, puh. 050 562 0345, 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**

Suunnittelutarvehakemus koskien lupaa rakentaa asemapiirroksen mukaan kerrosalaltaan yhteensä 1134 m<sup>2</sup> suuruiset varastorakennukset ja pysyttää ne paikallaan enintään kaksikymmentä (20) vuotta noin 4,3 ha suuruisella tilalla Ala-Heikkilä 837-589-2-55 myönnetään ja poikkeaminen rakennusjärjestyksen 6 § 1 momentin määräyksestä hyväksytään.

Tällä päätöksellä kiinteistölle aiemmin yhdyskuntalautakunnassa 10.12.2019 § 353 myönnetty lupa raukeaa.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavia rakennuslupia on haettava luvan voimassaoloaikana.

#### **Perustelut**

Haetaan lupaa rakentaa kerrosalaltaan yhteensä 1134 m<sup>2</sup> suuruiset varastorakennukset ja pysyttää ne paikallaan enintään kaksikymmentä (20) vuotta noin 4,3 ha suuruisella tilalla Ala-Heikkilä 837-589-2-55.

#### **POIKKEAMINEN**

Tila sijaitsee MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueelle myönnettävän rakennusluvan erityisenä edellytyksenä on MRL 137 §:n mukaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Se on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § ensimmäisen momentin mukaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä. Rakennuspaikan kerrosalan ylitys vaatii poikkeamisen rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 4,3 ha ja se on rekisteröity 28.11.1988. Hakija on 7.3.2003 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja. Kiinteistö muodostuu kahdesta palstasta.

Kiinteistö kuuluu Tampereen Veden toiminta-alueeseen. Vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan (KV 26.3.2008, päivitetty luonnos nähtäville YLA 13.8.2019) mukaan Tampereen Vesi laajentaa vesihuoltoverkostoa asemakaavoituksen mukaisesti. Alueella ei ole asemakaavaa, joten Tampereen Vesi ei ole laajentanut vesihuoltoverkostoaan alueelle. Vesihuoltoratkaisut alueella ovat kiinteistökohtaisia. Alueella on yksityisessä omistuksessa oleva vesijohto.

#### KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut Hankkion alueella olevan kiinteistön palstan (määräalan) rajanaapureita edellisen vastaavan lupahakemuksen yhteydessä. Kaikkia naapureiden yhteystietoja ei saatu selvitettyä, joten hankkeesta tiedotettiin myös Aamulehdessä 14.11.2019 yleisenä kuulutuksena. Naapurit tai muut osalliset eivät vastustaneet hanketta.

#### *Yleiskaavoitus:*

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi:

"Taludellinen rakentaminen ei ole perusteltua 10 vuodeksi. Alueelle on ollut kulkuyhteydet olemassa tunnetun historian ajan. Kaavoituksen epävarmuudet ovat olleet pitkäkestoisia ja maanomistajan mahdollisuudet käyttää omaisuuttaan kohtuuttomasti rajoitettuja (näin kaikissa määräaikatilanteissa). Alueelle on myönnetty toistaiseksi voimassa olevia lupia (viimeksi Neontekniikka) ja tasavertaisuus edellyttää samanlaista kohtelua.

Rakennuspaikan läheisyydessä on jatkuvassa käytössä olevia rakennuksia ja muutenkin elinkeinotoimintaa.

Paikalta purettiin huonokuntoinen rakennus, jonka korjaaminen ei ollut perusteltua. Tämä vanha rajasi ja uusi rakennus rajaa asuinrakennuksen pihapiirin muussa käytössä olevalta alueelta. Ilman rakennusta tilanne on merkittävästi huonompi.

Ilman rakentamista tilanne on sekä epäoikeudenmukainen, taloudellisesti kestävä, viihtyvyyden ja ympäristön kannalta huono."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on työpaikka- ja kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMt). Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi.

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä lainvoimaisessa Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 alue on palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut alue sekä alue, jolle voi sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kantakaupungin yleiskaavan 2017- 2021 kokouksessaan 17.5.2021, kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa aluevaraus on samansisältöinen kuin voimassa olevassa yleiskaavassa.

Tila sijaitsee Hankkion teollisuusalueella, ja sinne on rakennettuna asuinrakennus talous- ja varastorakennuksineen. Tilalle on tarkoitus rakentaa kerrosaltaan 30 m<sup>2</sup> suuruinen konekatos/tekninen tila, jonka katoksen ala on 72 m<sup>2</sup>, kerrosaltaan 660 m<sup>2</sup> suuruinen työ/varastohalli, kerrosaltaan 444 m<sup>2</sup> suuruinen toinen työ/varastohalli sekä lisäksi katosrakenne, jonka pinta-ala on 191 m<sup>2</sup>.

Rakennushanke on sovitettu liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmista eikä se vaikeuta erityisten kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Asemakaavan ja siitä johtuvan keskitetyn vesihuollon puuttuessa toiminnan vaikutuksia kaupunkiympäristöön kokonaisuutena ei ole arvioitu eikä haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi ole riittävästi tietoa. Yleiskaavoitus näkisi hyvänä, että ko. tilalle ja sitä ympäröivälle muullekin asemakaavattomalle alueelle laadittaisiin asemakaava ja sen seurauksena mm. asianmukainen viemäröinti. Asemakaavoituksen myötä vesihuoltoverkoston sijoituspaikka ja kapasiteetti ratkaistaisiin.

Ottaen huomioon olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun varastorakennusten rakentamisen voidaan todeta, että hankkeet eivät aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

#### **Lausunnot**

Hakemuksesta on pyydetty edellisen samansisältöisen hakemuksen yhteyssä ympäristönsuojelun, asemakaavoituksen sekä väyläviraston lausunnot (rata-alue).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Koska kyseessä on uusi suunnittelutarvepäätös 20 vuoden määräajalla, joka kumoaa aiemman päätöksen, näin ollen uusia lausuntoja ei pyydetä eikä naapureita kuulla, koska vain määräaika muuttuu.

Ympäristönsuojelu totesi lausunnossa, että kiinteistölle sijoittuvien rakennusten jätevesien johtamisesta ei hankkeen kuvausosiossa ole esitetty tietoja. Rakennusten pohjapiirustuksiin on merkitty, että jätevedet johdetaan pumppaamon kautta keskitettyyn viemäriin. Mikäli jätevesiä ei viemäriin johdetaisi, tulee jätevesien käsittelystä tehdä kokonaisvaltainen suunnitelma, joka sisältää vähintään tiedot jätevesien määrästä, laadusta ja järjestelmän puhdistustehosta ja vaikutuksista ympäristöön. Kiinteistön hulevedet tulee johtaa ja käsitellä hallitusti, ja sitä varten tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

Väylävirastolla (radanpitäjällä) ei ollut huomauttamista hankkeesta.

Asemakaavoituksella ei ollut huomautettavaa 10 vuoden määräaikaiselle luvulle.

Hankkeesta pyydettiin uudelleen asemakaavoituksen lausunto määräajan muuttuessa. Asemakaavoitus esittää, että 20 vuoden määräaikainen lupa on puollettavissa. Asemakaavoitusohjelman mukaan alueen asemakaava valmistuu 2024-2025. Alueen rakentaminen ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavalla. Pysyvää lupaa on mahdollista hakea, kun asemakaava on lainvoimainen. Koska kaava-alueen kokonaissuunnittelua ei ole vielä tehty, saattaa kiinteistön 837-589-0002-0055 käytölle tulla rajoitteita tulevassa asemakaavaratkaisussa ja kaavan toteuttamisen yhteydessä.

### **Tiedoksi**

hakija, Pirkanmaan Ely-keskus

### Liitteet

1 Liite YLA 29.6.2021 Karttaliitteet

2 Liite YLA 29.6.2021 Katusuunnitelmaluonnos 3.6.2021

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Annettu julkipanon jälkeen 2.7.2021

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
02.07.2021

Jonna Koivumäki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Valitusosoitus

§215

## 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.