

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 337

Poikkeamishakemus kiinteistölle Lahdenperänkatu 7, XXV (Nekala), polttonesteen jakeluaseman toiminnan jatkaminen määräajaksi

TRE:3309/10.03.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Hanna Montonen

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 viiden vuoden määräajaksi, jonka aikana asia tulee ratkaista asemakaavalla, kiinteistölle 837-586-3-0 lupa saada poiketa käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusalasta ja tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämisestä sekä viiden vuoden määräajaksi kiinteistölle 837-125-9906-0 lupa saada poiketa käyttötarkoituksesta polttonesteen jakeluaseman ja siihen liittyvän kahvila-ravintolatoiminnan jatkamiseksi sekä tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XXV (Nekala) kaupunginosassa, osoitteessa Lahdenperänkatu 7 sillä ehdolla,

että rakennuslupavaiheessa selvitetään jakelualueiden ja säiliöiden täyttöpaikan hulevesien viemäröintimahdollisuus jätevesiviemäriin ja johdetaan kyseiset hulevedet jätevesiviemäriin mikäli se on mahdollista, ja

että toiminnan mahdollisen kehittämisen myötä rakennuksessa samanaikaisesti olevien henkilöiden määrä ei kasva.

Lupa on voimassa yksi (1) 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 ja MRL 176 § 1 momentin säädöksestä, jonka mukaan tilapäinen rakennus voidaan pysyttää paikallaan enintään viiden vuoden ajan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontilla jo olemassa olevan polttonesteen jakeluaseman ja siihen liittyvä kahvila-ravintolan toimintaa halutaan jatkaa ja tontilla sijaitseva tilapäinen rakennus halutaan pysyttää paikallaan. Rakennus ja toiminta sijoittuvat alueelle, jossa niille ei ole asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta eikä rakennusalaa.

HAKIJAN SELVITYS HANKKEESTA:

"Poikkeamislupaa haetaan olemassa olevan rakennuksen paikallaan pitämiseksi ja olemassa olevan toiminnan (jakeluasematoiminta) jatkamiselle huolimatta olemassa olevasta asemakaavasta. Jakeluasematoiminta tällä kiinteistöllä on aloitettu vuonna 1968. Kaavamuutosta on haettu siten, että muutoksen jälkeen asemakaavan mukaan jakeluasematoiminta on mahdollista. Kohteen rakennuslupa ei ole enää voimassa. Uuden rakennuslupahakemuksen periaatteet on käyty läpi Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan kanssa ja rakennuslupahakemusta on valmisteltu rakennusvalvonnan ohjeiden mukaan, mutta rakennuslupahakemusta ei voida käsitellä ennen kuin poikkeamislupa on myönnetty tai kaavamuutos vahvistettu."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta ja hakemus on kuulutettu myös Aamulehdessä. Naapurit on kuultu samalla rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN 1: Käyttötarkoitus

Asemakaavassa kiinteistöt 837-586-3-0 ja 837-125-9906-0 on osoitettu rautatiealueeksi, jolla ei ole käyttötarkoitusta polttonesteen jakeluasemalle.

POIKKEAMINEN 2: Rakennusoikeus

Asemakaavassa kiinteistö 837-586-3-0 on osoitettu rautatiealueeksi, jolle ei kyseiselle rakennuspaikalle ole osoitettu rakennusoikeutta.

POIKKEAMINEN 3: Rakennusala

Asemakaavassa kiinteistö 837-586-3-0 on osoitettu rautatiealueeksi, jolle ei kyseiselle rakennuspaikalle ole osoitettu rakennusalaa.

POIKKEAMINEN 4: Tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttäminen

Tilapäinen rakennus voidaan pysyttää paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Rakennus on ollut paikallaan jo yli viisi vuotta ja se halutaan säilyttää paikallaan jatkossakin.

ASEMAKAAVOITUS:

Polttonesteen jakeluasema sijaitsee Lahdenperänkadun ja Niittyraitin risteyksen luoteispuolella, rajautuen lännessä ratapihaan. Vuokra-alue on osittain Tampereen kaupungin ja osittain Suomen valtion omistuksessa. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat n. 180 metrin päässä etelässä. Idässä naapurina, Lempääläntien toisella puolella, on Tampereen Veden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

toimipiste. Huoltamorakennus on valmistunut v. 1991 ja sitä on laajennettu v. 1997. Nykyisin sen kerrosala on yhteensä 557 k-m². Rakennuspaikalla sijaitsee huoltamorakennus, asiakaskatos sekä raskaan kaluston mittarikenttä.

Huoltoaseman vuokra-alue ulottuu pohjoisessa myös kiinteistöille 837-598-1-4 ja 837-586-1-5, joilla ei ole asemakaavaa. Vuokra-alueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2040, jossa alue sijoittuu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneelle alueelle sekä VAK-ratapihan, etelän kasvusuunnan ja kehitettävän liittymän alueille. Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen viherverkoston yhteystarve. Toiminta on yleiskaavan mukaista.

Asemakaavassa kiinteistöt 837-586-3-0 ja 837-125-9906-0 on osoitettu rautatiealueeksi, jolla ei ole käyttötarkoitusta polttonesteen jakeluasemalle. Kiinteistön 837-586-3-0 osalle, jolla tilapäinen rakennus sijaitsee, ei ole asemakaavassa osoitettu myöskään rakennusoikeutta eikä rakennusalaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tilapäinen rakennus voidaan pysyttää paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Tilapäinen rakennus on pinta-alaltaan n. 557 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittyy n. 557 k-m² (100 %).

Täydennysrakentamisen johdosta polttonesteiden jakelupisteitä on viime vuosina poistunut runsaasti. Jatkossakin jakeluverkosto tulee todennäköisesti harvenemaan ja uusien soveltuvien paikkojen löytäminen on haastavaa. Huoltoasematoiminta on koettu erittäin tarpeelliseksi kyseisellä alueella ja palvelun saavutettavuus on hyvä. Polttonesteen jakeluasemalle on myönnetty poikkeamislupa edellisen kerran vuonna 2011. Hakemuksen käsittelyn yhteydessä on todettu, että huoltoaseman pysyvä toiminta ja hulevesien hoito tulee tutkia asemakaavalla. Asemakaavanmuutoshakemus on jätetty nyt sisään ja kaavatyö pyritään aloittamaan vuoden 2021 aikana.

Luvan hakija on teettänyt riskinarvion Viinikan järjestelyratapihalla tapahtuvan VAK-onnettomuuksien vaikutuksista sekä arvion ratapihalla tapahtuvan BLEVE-onnettomuusskenaarion vaikutuksista. Pelastusviranomaisen on tutustunut vaikutusten arviointeihin ja puoltaa rakennuksen pitämistä nykyisellä paikallaan ja siinä harjoitettavan toiminnan jatkamista nykyisellään. Toimintaa ei kuitenkaan tule kehittää siten, että rakennuksessa samanaikaisesti olevien henkilöiden määrä kasvaa. Tämä tulee huomioida aivan erityisesti yöllä tapahtuvaa toimintaa ajatellen, koska vaarallisten aineiden kuljetukset painottuvat kyseiseen vuorokauden aikaan.

Jakeluasemalla polttonesteiden jakelualueiden ja säiliöiden täyttöpaikan hulevedet on tällä hetkellä johdettu II-luokan öljynerottimen kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Ympäristönsuojelun ja terveydensuojelun lausunnon mukaan poikkeusluvan myöntämisen yhteydessä tulee selvittää jakelualueiden ja säiliöiden täyttöpaikan hulevesien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

viemäröintimahdollisuus jätevesiviemäriin ja johtaa kyseiset hulevedet jätevesiviemäriin, mikäli se on teknisesti ja taloudellisesti kohtuudella toteutettavissa.

Poikkeaminen viiden vuoden määräajaksi käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusalaista ja tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämisestä ei tässä tapauksessa aiheuta haittaa naapurikiinteistöille tai -toimijoille.

Poikkeaminen viiden vuoden määräajaksi käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusalaista ja tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttämisestä ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamisluvan myöntämisellä on positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun polttonesteen jakeluasema voi jatkaa toimintaansa.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä rata-alueeseen, idässä Niittyraittiin ja etelässä Lahdenperänkatuun. Alueelle on aiemmin haettu kaksi poikkeamislupaa, joista molemmat on hyväksytty.

Asemakaava: Pääkäyttötarkoitus on rautatiealue, jolle rakennuspaikalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä rakennusala.

Lausunnot: 6 kpl lausuntoja

Poikkeamislupahakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Hakijana on St1 Oy.

Riskinarviointi: Riskinarvio Viinikan järjestelyratapihalla tapahtuvan VAK-onnettomuuksien vaikutuksista sekä arvio ratapihalla tapahtuvan BLEVE-onnettomuusskenaarion vaikutuksista. Asiakirja on pidettävä salassa JulkL 24.1 §:n 8. kohdan perusteella. Liite näkyy yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Suunnitelmat: Huoltoasema sijaitsee Niittyraitin ja Lahdenperänkadun risteyksessä. Alueelle sisäänajo tapahtuu Lahdenperänkadun kautta. Rakennus on yksikerroksinen ja tasakattoinen. Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat vaaleanharmaa teräsohutlevykasetti sekä punainen suurttiili. Liitteessä on esitetty rakennuksen poikkileikkauskuva. Rakennuksen eteläpäädyssä on ravintolatila ja pohjoispäädyssä on huoltohalli. Näiden väliin sijoittuvat keittiö ja sosiaalilat.

Lausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakemuksesta on saatu lausunto viheralueet ja hulevedet -yksiköltä, ympäristönsuojelulta, terveydensuojelulta, yleiskaavoitukselta, pelastuslaitokselta sekä väylävirastolta. Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä sekä yleiskaavoituksella ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Ympäristönsuojelu:

Ympäristönsuojeluyksikön näkemyksen mukaan jakeluasematoiminnan jatkamiselle kyseisellä kiinteistöllä ei ole estettä. Jakeluasema on rekisteröity ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 26.2.2018. Jakeluasemalla polttonesteiden jakelualueiden ja säiliöiden täyttöpaikan hulevedet on tällä hetkellä johdettu II-luokan öljynerottimen kautta kaupungin hulevesiviemäriin, joka purkaa Vihiojaan. Poikkeusluvan myöntämisen yhteydessä tulee selvittää jakelualueiden ja säiliöiden täyttöpaikan hulevesien viemärointimahdollisuus jätevesiviemäriin ja johtaa kyseiset hulevedet jätevesiviemäriin, mikäli se on teknisesti ja taloudellisesti kohtuudella toteutettavissa.

Terveydensuojelu:

Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan jakeluasematoiminnan poikkeamaluvalle ei ole esteitä, mikäli suunniteltu kaavamuutos alueelle tullaan tekemään, ja kaavoituksessa otetaan riittävällä tasolla huomioon lähialueen asukkaiden terveelliset asuinolosuhteet. Terveydensuojeluviranomainen tukee ympäristönsuojeluviranomaisen näkemystä siitä, että poikkeusluvan myöntämisen yhteydessä tulee selvittää jakelualueiden ja säiliöiden täyttöpaikan hulevesien viemärointimahdollisuus jätevesiviemäriin ja johtaa kyseiset hulevedet jätevesiviemäriin, mikäli se on mahdollista toteuttaa.

Pelastuslaitos:

St1 Oy on hakenut lupaa olemassa olevan rakennuksen paikallaan pitämiselle sekä olemassa olevan toiminnan jatkamiselle osoitteessa Lahdenperänkatu 7 TAMPERE. Luvan hakija on teettänyt riskinarviointi Viinikan järjestelyratapihalla tapahtuvan VAK-onnettomuuksien vaikutuksista (Sitowise, pvm. 4.5.2020) sekä arvioin ratapihalla tapahtuvan BLEVE-onnettomuusskenaarion vaikutuksista (L2, pvm. 9.4.2020).

Pelastusviranomainen puoltaa rakennuksen pitämistä nykyisellä paikallaan ja siinä harjoitettavan toiminnan jatkamista nykyisellään. Toimintaa ei kuitenkaan tule kehittää siten, että rakennuksessa samanaikaisesti olevien henkilöiden määrä kasvaa. Tämä tulee huomioida aivan erityisesti yöllä tapahtuvaa toimintaa ajatellen, koska vaarallisten aineiden kuljetukset painottuvat kyseiseen vuorokauden aikaan.

Väylävirasto:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kohde sijaitsee Tampereen tavararatapihan raiteesta noin 40 metrin päässä. Kohteen pohjoisosassa on verkkoaita ja portti, josta alkaa radan huoltotie. Huoltotie oltava käytettävissä koko ajan.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 8.12.2020 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 8.12.2020 Asemakaava
- 3 Liite YLA 8.12.2020 Sijaintikartta
- 4 Liite YLA 8.12.2020 Lausunnot
- 5 Liite YLA 8.12.2020 Suunnitelmat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 11.12.2020

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
11.12.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§337

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.