

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 225

Poikkeamishakemus Kalkku, Kolmihaarankatu 9a, hallirakennuksen rakentaminen

TRE:4391/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

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

Myönnetään tontille 837-230-3548-11 lupa saada poiketa rakennuskiellosta varastohallin rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kalkun kaupunginosassa, osoitteessa Kolmihaarankatu 9 a sillä ehdolla,

että rakennuslupahakemuksen liitteeksi laaditaan hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma sekä rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma,

että vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslavuus on vähintään 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Paikoitusalueiden vesistä on syytä erottaa vähintään hiekka ja öljy,

että kohteen vesienjohtamisjärjestelyissä ja hulevesijärjestelmän mitoituksessa huomioidaan tontin osittainen sijainti naapuritontteja alempana,

että koko tontin itärajan pituudelta istutetaan liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa,

että pelastusviranomaiselle toimitetaan poistumisvalaistussuunnitelma. Parville asennetaan valaistut poistumisopasteet. Parville sijoitetaan käsisammutin, mikäli sammuttimen hakumatka ylittää 30 metriä.

Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaiselta erityinen palotarkastus ja väestönsuojan käyttöönottotarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta ja,

että ilmanvaihtolaitteistossa huomioidaan hätäpysäytysmahdollisuus.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-230-3548-11 lupa saada poiketa rakennuskiellosta varastohallin rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kalkun kaupunginosassa, osoitteessa Kolmihaarankatu 9 a sillä ehdolla,

että rakennuslupahakemuksen liitteeksi laaditaan hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma sekä rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma,

että vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on vähintään 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettäläpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Paikoitusalueiden vesistä on syytä erottaa vähintään hiekka ja öljy,

että kohteen vesienjohtamisjärjestelyissä ja hulevesijärjestelmän mitoituksessa huomioidaan tontin osittainen sijainti naapuritontteja alempana,

että pelastusviranomaiselle toimitetaan poistumisvalaistussuunnitelma. Parville asennetaan valaistut poistumisopasteet. Parville sijoitetaan käsisammutin, mikäli sammuttimen hakumatka ylittää 30 metriä.

Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaiselta erityinen palotarkastus ja väestönsuojan käyttönottotarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta ja,

että ilmanvaihtolaitteistossa huomioidaan hätäpysäytysmahdollisuus.

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

Kokouskäsittely

Asian esittelijä, johtaja Nurminen lisäsi päätösehdotukseensa seuraavan ponnen: "että koko tontin itärajan pituudelta istutetaan liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa."

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta.

Rakennetaan hallirakennus varasto-, työ- ja tuotantotiloja varten.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Rakennetaan P2 paloluokan hallirakennusta. Puuelementtirakenteinen, peltipinnat. Erilliset palo-osastoidut tilat on varustettu öljyn- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hiekanerotuskaivoilla sekä vesi- ja wc-varauksilla. Käyttötarkoitus: yksityisten ja yritysten varastointi / autosuojat sekä työ- ja tuotantotilat. Haetaan poikkeuslupaa rakennuskiellon vuoksi. Kaavan valmistumisajankohta ei ole tiedossa ja rakennuskieltoa on jatkettu aikaisemman poikkeusluvan voimassaoloajan jälkeen. Alueella on kova kysyntä pienille varastotiloille, joihin hakija pyrkii rakennushankkeen kuvauksen mukaisella rakennuksella vastaamaan.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Muistutuksessa otettiin kantaa mm. rakennustöiden vaikutuksiin naapuritontin hulevesien johtamiseen. Muistutuksen verkkojulkisuutta on rajattu Julkl 24 § 20 kohdan perustella.

Hakijan antama vastine:

”Pelastuslaitos lausuu naapurissa toimivan tehtaan toimintoihin liittyvät erityishuomiot ja niiden huomioon ottamiseen liittyvät velvoitteet varsinaisen rakennusluvan yhteydessä. Tontilla tapahtuvat rakennustyöt pinnantasaussuunnitelmineen on suunniteltu siten, että naapurikiinteistölle ei aiheudu haittaa hulevesien tai maanmuokkauksen osalta. Myöskään naapurikiinteistön aitoja ei pureta. Kiinteistön tuleva haltija vastaa alueturvallisuudesta kiinteistön alueella oman harkintansa mukaisesti ja päättää tarkemmin aluevalvonnan teknisestä toteutustavasta.”

POIKKEAMINEN

Tontti 3548-11 on asetettu rakennuskieltoon 15.2.2024 asti asemakaavan laatimista varten. Siitä poiketen rakennushanke halutaan toteuttaa ennen asemakaavanmuutosta ja rakennuskiellon päättymistä.

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

Tontti sijaitsee Kalkun teollisuusalueella rajautuen koillisessa Kolmihaarankatuun ja muissa ilmiansuunnissa teollisuustontteihin.

Tontti 3548-11 on asetettu rakennuskieltoon 15.2.2024 asti asemakaavan laatimista varten. Asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennushanke on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaikilta osiltaan asemakaavan mukainen. Poikkeaminen rakennuskiellosta mahdollistaa alueen kehittymisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, eikä vaikeuta tulevaa kaavoitusta.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Tontin itärajan tuntumassa, naapuritontilla sijaitsevaa puustoa pitkin kulkee liito-oravan kulkureitti.

Tontilla tai sen välittämässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

Rakentaminen on asemakaavan mukaista eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Mikäli noudatetaan päätökselle hulevesien hoidosta annettuja ehtoja, rakennushanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäytön muutosten vaikutuksista Myllypuron Natura-alueen luonnonarvoihin on tehty Vihnusjärven valuma-alueen hydrologinen selvitys, jota on vielä täydennetty vuoden 2004 alussa valmistuneella lisäselvityksellä. Selvitysten mukaan tontti 3548-11 sijaitsee Myllypuron lähivaluma-alueella. Rakennettaessa ko. alueelle tulee huomioida luonnonsuojelulain Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset. Sade- ja pintavesien johtamissuunnitelman laatiminen on Myllypuron rakennuskieltoalueella otettu yleiseksi käytännöksi poikkeamis- tai rakennuslupahakemuksen yhteydessä edellä mainituin perustein.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuskiellosta 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 on merkitystä poikkeamisluvan hakijalle, koska yrityksen laajentuva toiminta saa tarvitsemiaan tiloja, mutta muuten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Kolmihaarankatuun ja muissa ilmansuunnissa teollisuustontteihin. Lähialueelle on aiemmin haettu 27 poikkeamislupaa, joista 26 on hyväksytty ja yksi on vielä vireillä.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus $e = 0,50$. Rakennusoikeus on 4 456 k-m². Julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on 22 metriä. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka 200 m² kohti.

Lausunnot: Osan liitteistä verkkojulkisuutta on rajattu JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muistutus

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajattu.

Suunnitelmat: L-muotoinen rakennus sijoittuu tontin etelä- ja länsirajojen tuntumaan. Uudisrakennuksen pinta-ala on 2 275 k-m². Ajoyhteys tontille tapahtuu Kolmihaarankadun kautta, tontin koilliskulmasta.

Rakennukseen tulee useita eri suuruisia tuotanto- ja varastotiloja. Julkisivuiltaan rakennus on tummanharmaata profiilipeltiä. Kattomuoto on pulpettikatto.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, pelastuslaitokselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:lta. Lausunnot kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Ympäristönsuojelu:

”Kohde sijaitsee Vihnusjärven valuma-alueella Myllypuron uoman ja Natura-alueen läheisyydessä Myllypuron lähivaluma-alueella. Kolmihaarankadun hulevesiviemäri johtaa lyhyen avouoman kautta Myllypuroon. Kohteessa tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista. Toiminta ei saa myöskään heikentää Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja. Kohteen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa tulee siksi erityisesti kiinnittää huomiota hulevesiratkaisuihin.

Kohteen nykyinen maanpinta on hakemusmateriaalien perusteella osittain kuopalla naapurikiinteistöihin verrattuna, joten tontille voi nykytilanteessa johtua vesiä ympäröiviltä kiinteistöiltä. Tämä tulee huomioida kohteen tulevissa vesienjohtamisjärjestelyissä ja tarpeen mukaan myös hulevesijärjestelmän mitoituksessa. Hulevesijärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistuttava siitä, ettei haittoja aiheudu naapurikiinteistöille tai niiden vesien johtamiselle. Kohde rajautuu mm. kemianteollisuudessa toimivan Solenis Finland Oy:n toiminta-alueeseen, jonka hulevesien purkupaikka on lähellä rakennettavaa tonttia.

Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma viimeistään rakennuslupavaiheessa. Suunnitelma tulee liittää rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon alueen erityiset laadullisen hallinnan tarpeet. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Paikoitusalueiden vesistä on syytä erottaa vähintään hiekka ja öljy.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ympäristönsuojelu toteaa vielä antaneensa kohteen toimenpidelupahakemuksesta 10.11.2021 ehdollisen lausunnon, jossa se on edellyttänyt mm. hakemuksen täydentämistä työmaavesisuunnitelmalla ja työmaavesien hallinta- ja käsittelyrakenteiden toteuttamista ennen maarakentamisen aloittamista. Ympäristönsuojelu edellytti täydennykseksi myös lopputilanteen hulevesisuunnitelmaa, jos maarakentamista koskevalla toimenpideluvalla on tarkoitus asentaa lopullinen hulevesijärjestelmä.”

Pelastuslaitos:

”Poistumisvalaistussuunnitelma: Toimitettava pelastusviranomaiselle.

Rakennuslupa-asiakirjoissa havaitut puutteet:

1. Parville tulee asentaa myös valaistut poistumisopasteet.
2. Parville tulee sijoittaa käsisammutin, mikäli sammuttimen hakumatka ylittää 30 metriä. Kohteeseen on pyydyttävä pelastusviranomaiselta erityinen palotarkastus ja väestönsuojan käyttöönottotarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta.”

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:

”Tukesin käytettävissä olevien tietojen perusteella talliosakerakennuksen sijoittamisessa suunnitellulle paikalle ei ole estettä.”

Tiedoksi

Hakija, muistuttaja, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 27.9.2022 Suunnitelmat
- 2 Liite YLA 27.9.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 27.9.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 27.9.2022 Lausunto Ympäristönsuojelu
- 5 Liite YLA 27.9.2022 Lausunto Pelastuslaitos

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 30.9.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.09.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§225

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.