

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

**Poikkeamishakemus kiinteistölle 837- 585-4-182, Arvionkatu 4, Lahdesjärvi,
pysäköintialueen rakentaminen**
TRE:2920/10.03.01/2022

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 kiinteistölle 837- 585-4-182 lupa saada poiketa käyttötarkoituksesta ja luonnonmukaisena säilytettävästä tontin osasta pysäköintialueen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lahdesjärven kaupunginosassa, osoitteessa Arvionkatu 4 sillä ehdolla,

että tontilta tulevat hulevedet viivytetään tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johdetaan purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on 3 m3 jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto,

että hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa noudatetaan FCG:n selvityksessä (Asemakaavan nro 8403 hulevesiselvityksen ja – suunnitelman päivitys, 25.5.2021) esitettyjä pääperiaatteita,

että Leppästensuon vesitasapainon säilyminen turvataan. Suon vesien purkautuminen hankealueen suuntaan tulee estää vettä läpäisemättömällä rakenteella. Rakenteen tulee vastaavasti osaltaan estää myös hankealueen hulevesien johtuminen suolle. Rakenteen tulee olla riittävä myös mahdollisissa hulevesijärjestelmän ylivuoto- ja tulvatilanteissa,

että rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan ja käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota. Rakentamisen aikana muodostuvia vesiä ei saa johtaa tai johtua Leppästensuolle. Leppästensuon vesitasapaino tulee turvata myös rakentamisen aikana,

että rakennuslupahakemukseen liitetään asiantuntijan laatima hulevesisuunnitelma, josta pyydetään ympäristönsuojeluyksikön lausunto. Hulevesisuunnitelmaan on sisällytettävä myös rakennusaikaisten hulevesien käsittelyn suunnitelma,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

että pysäköintialueen suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan kaikilta osin huomioon Fingrid Oy:n lausunnossa esitetyt asiat,

että johtoalueen käytöstä tehdään erillinen sopimus, johon Fingrid Oy:n antama lausunto tulee liitteeksi. Sopimuksen tulee olla allekirjoitettu ennen pysäköintialueen rakentamisen aloittamista. Lausunnon liitteenä olevan sopimusluonnoksen hyväksymisestä tulee ilmoittaa sekä lähettää sopijaosapuolen tiedot sähköpostilla osoitteeseen risteamalausunnot@fingrid.fi. Sähköpostiviestissä on viitattava Fingrid:n lausunnon arkistointitunnukseen AE-1064-8-58, ja

että pysäköintialueen omistaja vastaa voimajohtopylvään ympärille tarvittaessa rakennetavista kaiteista aiheutuvista kustannuksista.

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

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 2 momentin säädöksestä, jonka mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Asemakaavan mukaiselle luonnonmukaisena säilytettävälle tontin osalle, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu, rakennetaan pysäköintialue.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

”Haetaan poikkeuslupaa pysäköintialueen laajentamiselle. Nykyistä pysäköintialuetta on tarve laajentaa tehtaan toimintojen ja tuotannon kasvaessa ja liikennemäärän lisääntyessä. Tontin omistusoikeuden siirtymisestä on sovittu kaupungin virkamiesten kanssa.

Haetaan lupaa maansiirtotöille S1-merkityllä alueella. Puretaan kumpare ja tehdään siitä pysäköintialuetta. Alueen liikennemäärien kasvu tarvitsee lisää pysäköintitilaa. Kiinteistön toiminta on kehittynyt rakennuksen valmistumisen jälkeen ja tuotantoteho on parantunut, jolloin liikennemäärä tontilla on kasvanut. Rakennuksen laajentaminen on myös harkinnassa, jolloin uusi liikennealue ja pysäköintitila mahdollistaisi myös rakennuksen laajentamisen. Myös asiakkaiden ja työntekijöiden määrä on kasvussa ja tarvitaan lisää tilaa. Ratkaisu on haettu yhdessä kaupungin viranomaisten kanssa ja se on välttämätön liiketoiminnan jatkumisen kannalta.”

KUULEMINEN

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

POIKKEAMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennuspaikka on asemakaavassa osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi tontin osaksi, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Siitä poiketen paikalle rakennetaan pysäköintialuetta.

Rakennuspaikalle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta pysäköintialueelle.

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 Lahdesjärven teollisuusalueella, rajautuen koillisessa, kaakossa ja luoteessa teollisuustontteihin ja lounaassa puistoon. Se sijaitsee osittain 110 kV Kangasala-Multisilta sähkölinjan alla.

Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennuspaikka on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi tontin osaksi, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan.

Viivytyrakenteiden mitoituslukuun on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueen rakentamiseen tarvitaan sopimus johtoalueen käyttöoikeuden haltijan kanssa.

Asemakaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys, jonka mukaan rakennuspaikan eteläreunassa, Fingridin 110kV voimajohdon läheisyydessä kulkee alueen päävedenjakaja, joten valtaosa rakennuspaikasta sijoittuu Härmälänojan valuma-alueeseen, kaakkoisosa sijoittuu Höytämöjärven valuma-alueeseen. Alueen eteläpuolella sijaitseva Leppästensuo on Lahdesjärvi-Lakalaivan maisema- ja ympäristöselvityksen mukaan metsäluonnolle arvokas elinympäristö, joka luetaan täten myös avainbiotooppikohteeksi. Karukkokankaiden ympäröimä räme on aikoinaan ojitettu, mutta alue on myöhemmin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

palautunut kosteammaksi oijen rahkasammaloiduttua umpeen. Leppästensuo ei ole metsälain mukainen erityiskohde, mutta on maisemallisesti hieno ja kantakaupungin alueella harvinainen biotooppi. Alueen kosteusolosuhteet eivät saa muuttua läheisten alueiden rakentamisesta johtuen.

Viranomaisella hyväksyttävässä hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa huomioidaan hulevesien johtaminen niin, että Leppästensuon kosteusolosuhteet eivät muutu eikä poikkeamisluvalla vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä siten aiheuteta haittaa kaavan toteuttamiselle.

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

Pysäköintialueen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Pysäköintialueen sijainti sähkölinjan alla asettaa Fingrid Oy:n antaman lausunnon mukaisia rajoituksia alueen rakentamiselle ja käytölle. Lisäksi johtoalueen käytöstä tulee tehdä erillinen sopimus. Sopimuksen tulee olla allekirjoitettu ennen pysäköintialueen rakentamisen aloittamista. Voimajohtopylväiden ympärille mahdollisesti rakennettavista kaiteista aiheutuvista kustannuksista vastaa pysäköintialueen omistaja.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen 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 positiivisia vaikutuksia yrittäjätoimintaan, sillä pysäköintialueen uusi sijainti mahdollistaa yritystoiminnan kasvaessa Arvionkatu 4:ssä sijaitsevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen laajentamisen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Rakennuspaikka sijaitsee Lahdesjärven teollisuusalueella, rajautuen koillisessa, kaakossa ja luoteessa teollisuustontteihin ja lounaassa puistoon. Lähialueelle on aiemmin haettu 10 poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennuspaikka on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi tontin osaksi, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asemakaavan 8403 hulevesiselvityksen ja -suunnitelman päivitys

Lausunnot

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

Suunnitelmat: Pysäköintialue sijoittuu osittain sähkölinjan alle, Arvionkatu 4:ssä olevan rakennuksen eteläpuolelle. Pysäköintialueen reunassa on pengeri estämässä hulevesien valumisen kaakkoon.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta sekä Fingrid Oy:ltä.

Ympäristönsuojelu mm.:

”Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava FCG:n selvityksessä (Asemakaavan nro 8403 hulevesiselvityksen ja -suunnitelman päivitys, 25.5.2021) esitettyjä pääperiaatteita. Hulevesiä ei mm. saa johtaa Leppästensuolle. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima hulevesisuunnitelma, josta on pyydettävä ympäristönsuojeluyksikön lausunto. Hulevesisuunnitelmaan on sisällytettävä myös rakennusaikaisten hulevesien käsittelyn suunnitelma.”

Fingrid Oy:n lausunto liitteenä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Hanna Kolari, Sanna Markkanen, Anni Nousiainen

Liitteet:

- 1 Liite Asemakaava
- 2 Liite Asemakaavan 8403 hulevesiselvityksen ja -suunnitelman päivitys
- 3 Liite Sijaintikartta
- 4 Liite Suunnitelmat
- 5 Liite Lausunto Ympäristönsuojelu
- 6 Liite Poikkeamishakemus (Verkkójulkisuus rajoitettu)
- 7 Liite Lausunto Fingrid

Allekirjoitus

Tampere
Asemakaavapäällikkö, Kaupunkiympäristön
palvelualue

Ote viranhaltijapäätöksestä

6 (8)

25.05.2022

§ 22

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin verkkosivuilla osoitteessa
www.tampere.fi

Päätös annettu tiedoksi sähköpostitse 30.5.2022

Muutoksenhakuviranomainen

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

Tampere
30.05.2022

Vertti Sahala
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 22

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 asiointin 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

25.05.2022

8 (8)

§ 22

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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