

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 288

Poikkeamishakemus kiinteistölle Lielahdi, Hiedanraitti 7, väliaikaisen bussiterminaalin ja liityntäpysäköintialueen rakentaminen

TRE:6958/10.03.01/2022

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään kymmenen vuoden määräajaksi kiinteistölle 837-263-2500-28 lupa saada poiketa tonttijaon oikeusvaikutuksista ja asemakaavan käyttötarkoituksesta sekä kiinteistölle 837-263-9903-0 (Enqvistinpuisto) lupa saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja ohjeellisesta yleiselle jalankululle varatusta alueen osasta väliaikaisen bussiterminaalin ja liityntäpysäköintialueen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lielahden kaupunginosassa, osoitteessa Hiedanraitti 7, sillä ehdolla,

että Possiojan avoimeksi jäävän uoman reunaa/luiskaa säilytetään kasvipeitteisenä tai Possiojan varteen istutetaan kasvillisuutta, ja

että rakentamisajan hulevesiä ei johdeta sellaisenaan Possiojaan.

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 § 2 momentin säädöksestä, jonka mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle sekä MRL 81 §:n tonttijaon oikeusvaikutuksista.

Tulevan raitiotien eteläpuolelle rakennetaan väliaikainen bussiterminaali sekä liityntäpysäköintialue.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

"Väliaikaisen bussiterminaalin ja liityntäpysäköintialueen rakentaminen Hiedanrannan raitiotiepysäkin (nro 5) yhteyteen, sen eteläpuolelle. Bussiterminaali on väliaikainen ja tarkoitettu käytettäväksi, kunnes alueen asemakaava valmistuu ja sen osoittamalle paikalle rakennetaan lopullinen bussiterminaali. Ratikka aloittaa liikennöinnin joko vuoden 2024 lopussa tai 2025 alkupuolella. Alueen asemaakaava valmistuu useita vuosia myöhemmin. Poikkeamista haetaan kymmeneksi vuodeksi.

Hiedanrannan uuden kaupunginosan maankäytön yleissuunnitelma (https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-05/hiedanranta_yleissuunnitelma_saavutettava_suomeksi.pdf) on hyväksytty Tampereen kaupunginhallituksessa 8.6.2020. Sen mukaan väliaikaisen bussiterminaalin ja Possiojan kohdalle on tulossa Hiedanrannan keskustan korttelirakentamista. Alueen sini- ja viherrakenne kostuu isosta aluepuistosta (Sellupuisto) ja pienemmistä kaupunginosapuistoista, joista merkittävimmät ovat Näsijärven rantaan rajautuva Lielahden kartanopuisto ja koillis-lounassuuntainen alueen halkaiseva Keskuspuisto. Koko alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee vihreä katu. Possioja tullaan yleissuunnitelman mukaisessa maankäyttövaihtoehdossa putkittamaan kokonaan.

Haetaan lupaa poiketa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta V ja T10 väliaikaisen bussiterminaalin rakentamiseksi.

Perustelut: Alueella tarvitaan bussiterminaali (vaihtoyhteys bussista ratikkaan) ja liityntäpysäköintimahdollisuudet heti, kun ratikka aloittaa liikennöinnin vuonna 2024. Näiden toimintojen lopullinen sijainti ratkeaa kuitenkin vasta alueen kaavoituksen yhteydessä, paljon myöhemmin. Alkuvaiheessa tarvitaan siis tilapäinen bussiterminaali ja liityntäpysäköintialue."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Hakemus on kuulutettu Aamulehdessä 13.10.-3.11.2022. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Kiinteistö 837-263-2500-28 on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja kiinteistö 837-263-9903-0 on osoitettu virkistysalueeksi. Kiinteistölle on osoitettu myös ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Siitä poiketen kiinteistöille rakennetaan tilapäinen bussiterminaali sekä liityntäpysäköintialue.

Kiinteistö 837-263-2500-28 ei ole voimassaolevan tonttijaon mukainen. Siitä poiketen rakennushanke halutaan toteuttaa ennen uutta tonttijakoa.

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;

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 sijoittuu Lielahden kaupunginosaan, tulevan Näsijärven ylittävän raitiotiesillan länsipäähän, pääosin Enqvistinpuiston alueelle. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisessa Näsisaaren bulevardin tulevaan katualueeseen ja raitiotiehen, idässä Hiedanraittiin, etelässä Paasikiventiehen ja lännessä Enqvistinpuiston länsiosaan.

Kyseessä on tulevaisuudessa voimakkaasti muuttuvalle entiselle teollisuus- ja virkistysalueelle tuleva, raitiotien toiminnalle tärkeä tilapäinen bussiterminaali ja liityntäpysäköintialue, joiden tarkka sijainti ja laajuus täsmentyvät tulevassa kaavoituksessa. Rakennuspaikan eteläosassa kulkee asemakaavaan merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Myös alueen jalankulkuväylät suunnitellaan alueen uusien asemakaavojen yhteydessä, kun rakentamisen, liikenteen ja virkistysalueiden tilavaatimukset suunnitellaan tarkemmin. Tilapäisen terminaalin ja liityntäpysäköintialueen rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennuspaikan asemakaava (24.7.1984) ei ole toteutunut ja sitä on pidettävä vanhentuneena.

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella ja sen eteläpuolella kulkee Possioja, joka laskee Näsijärveen. Paasikiventien ja Hiedanraitin risteyksen länsipuolella kulkee Kantakaupungin yleiskaava 2040:een merkitty ohjeellinen viherverkoston yhteysalue. Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viihtyisien ja turvallisten virkistysyhteyksien kytkeytyminen keskuspuistoverkoston. Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan Possiojan reunaa/luiskaa tulisi luvassa määrätä säilyttämään kasvipeitteisenä tai istuttamaan Possiojan varteen kasvillisuutta, sillä kasvillisuus osaltaan suojaa myös pohjavesiesiintymää. Myöskään rakentamisajan hulevesiä ei saisi johtaa sellaisenaan Possiojaan.

Tilapäisen bussiterminaalin ja liityntäpysäköintialueen rakentamisen yhteydessä on mahdollista tutkia Possiojan varren kasvillisuuden säilyttämistä tai istuttamista, vaikka alueen yleissuunnitelman mukaan rakennuspaikalle on tulossa Hiedanrannan keskustan korttelirakentamista, jonka kohdalla Possioja ohjataan putkeen. Yleiskaavan mukaisen viherverkon yhteysalueen sijainti ja toteutustapa ratkaistaan tulevassa asemakaavoituksessa.

Tontti 2500-28 on pinta-alaltaan varsin laaja, n. 49,5 ha. Tontilla 2500-28 ovat voimassa 10.1.2013 hyväksytty tonttijako nro 8567 sekä 20.5.2022 hyväksytty tonttijako nro 9391, jolla laajasta tontista erotettiin n. 850 m²

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suuruinen muuntamorakennuksen tontti. Uusimman tonttijaon jälkeen jäljellä olevalle tontille ei ole tehty uutta tonttijakoa. Alueella on vireillä Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta useita uusia asemakaavanmuutoksia. Ennen uusien asemakaavojen voimaantuloa ei laadita uutta tonttijakoa, vaan on tarkoituksenmukaista odottaa uusien kaavojen mukaisten tonttien rajauksia. Näin ollen poikkeaminen tonttijaon oikeusvaikutuksista on tässä tapauksessa puollettavissa.

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

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen kymmenen vuoden määräajaksi tonttijaon oikeusvaikutuksista sekä asemakaavan käyttötarkoituksesta ja ohjeellisesta yleiselle jalankululle varatusta alueen osasta 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.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Rakennuspaikka sijoittuu Lielahden kaupunginosaan, tulevan Näsijärven ylittävän raitiotiesillan länsipäähän, pääosin Enqvistinpuiston alueelle. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisessa Näsisaaren bulevardin tulevaan katualueeseen ja raitiotiehen, idässä Hiedanraittiin, etelässä Paasikiventiehen ja lännessä Enqvistinpuiston länsiosaan. Kartalla näkyy kohteen läheisyydessä kolme hyväksyttyä ja yksi kielteinen poikkeuslupahanke. Hyväksytyt hankkeet on hyväksytty vuosina 1993, 2010 ja 2022. Hanke, josta on tehty kielteinen päätös, on käsitelty vuonna 2021.

Asemakaava: Rakennuspaikan pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue sekä virkistysalue. Rakennuspaikan eteläosaan on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemapiirustus: Tilapäinen bussiterminaali sekä liityntäpysäköintialue sijoittuvat tulevan raitiotien eteläpuolelle.

Lausunnot

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

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, viheralueet ja hulevedet -yksiköltä ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ei ollut huomautettavaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pirkanmaan ELY-keskus mm.:

”Väliaikaisen bussiterminaalin ja liityntäpysäköintialueen sijoittaminen olisi perusteltua toteuttaa siten, että niiden sijoittelulla ja rakentamisella ei ehkäistä rannan puustoisien ekologisen yhteyden kehittämistä tulevaisuudessa. Lisäksi tulee ottaa huomioon viitasammakon mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat Possiojan kosteikolla. Mikäli bussiterminaali ja liityntäpysäköintialue kuitenkin sijoitetaan niin, että ne ehkäisevät rannan puustoisien ekologisen yhteyden kehittämistä, olisi perusteltua selvittää mahdollisuus järjestää rannan puustoiselle ekologiselle yhteydelle vaihtoehtoinen toteuttamiskelpoinen sijainti.”

Lausunto on kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Asemakaavoituksen vastine:

Suunnitelmia on muutettu siten, että bussiterminaalia ja liityntäpysäköintipaikkaa on pienennetty siten, että ne eivät sijoitu Possiojan uoman päälle. Poikkeamisluvan ehdoksi laitetaan, että Possiojan avoimeksi jäävän reunaa/luiskaa säilytetään kasvipeitteisenä tai Possiojan varteen istutetaan kasvillisuutta, ja että rakentamisajan hulevesiä ei johdeta sellaisenaan Possiojaan.

Ympäristönsuojelu:

”Alueella on yleiskaavan merkintä: Ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue. Tämän vuoksi Possiojan reunaa/luiskaa tulisi luvassa määrätä säilyttämään kasvipeitteisenä tai istuttamaan Possiojan varteen kasvillisuutta. Alue on pohjavesialueella ja kasvillisuus osaltaan suojaa myös pohjavesiesiintymää. Myöskään rakentamisajan hulevesiä ei saa johtaa sellaisenaan Possiojaan.”

Asemakaavoituksen vastine:

Poikkeamisluvan ehdoksi laitetaan, että Possiojan avoimeksi jäävän reunaa /luiskaa säilytetään kasvipeitteisenä tai Possiojan varteen istutetaan kasvillisuutta, ja että rakentamisajan hulevesiä ei johdeta sellaisenaan Possiojaan.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Hannu Niukkanen

Liitteet

- 1 Liite YLA 13.12.2022 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 13.12.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 13.12.2022 Asemakaava
- 4 Liite YLA 13.12.2022 Asemapiirros
- 5 Liite YLA 13.12.2022 Lausunnot

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Annettu julkipanon jälkeen 16.12.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
16.12.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§288

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.