

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 80, 22.03.2022

Yhdyskuntalautakunta, § 60, 08.03.2022

§ 80

Poikkeamishakemus tontille Hatanpään puistokuja 36, XXII (Hatanpää), poikkeaminen käyttötarkoituksesta

TRE:8506/10.03.01/2021

Yhdyskuntalautakunta, 22.03.2022, § 80

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

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa:

Poikkeamishakemus käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi tontilla 837-122-509-3 osoitteessa Hatanpään puistokuja 36 hylätään.

Kokouskäsitely

Aleksi Jäntti ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Jari Saari kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Jäntin pöydällepanoehdotuksen.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, pelastuslaitos, terveydensuojelu, yleiskaavoitus, ympäristönsuojelu

Liitteet

- 1 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto pelastuslaitos
 - 2 Liite YLA 8.3.2022 Tuuliruusu
 - 3 Liite YLA 8.3.2022 Asemapiirustus
 - 4 Liite YLA 8.3.2022 Asemakaava
 - 5 Liite YLA 8.3.2022 Sijaintikartta
 - 6 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto ympäristönsuojelu
 - 7 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto yleiskaavoitus
 - 8 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto terveydensuojelu
-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, 08.03.2022, § 60

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Poikkeamishakemus käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi tontilla 837-122-509-3 osoitteessa Hatanpään puistokuja 36 hylätään.

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Hotellitoiminnalle on myönnetty vuonna 2017 viiden vuoden määräaikainen poikkeamislupa. Hotellin toiminnalle haetaan jatkoa seuraavan viiden vuoden ajaksi.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Haetaan poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta KTT-2, jonka mukaan sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloihin enintään 10 %. Poikkeaminen haetaan hotellitoiminnan jatkamiseksi viiden vuoden määräajaksi. Nykyinen lupa on voimassa 12.6.2022 saakka, joten uuden määräajan haetaan alkavaksi 13.6.2022. Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä KTT-2, asemakaava 7687.

Perustelut:

Hotellitoimintaa on tarkoitus jatkaa ennallaan, eikä ympäristössä ole tapahtunut toimintaan vaikuttavia muutoksia. Hotellirakennuksessa ja sen piha-alueella ei ole tehty muutoksia kuluneen viiden vuoden aikana.

Ympäristönsuojelun lausunnossa mainittua meluhaittaa voidaan pitää teoreettisena, koska käytännössä hotellilla ei ole raportoitu melusta aiheutuvaa haittaa koko sen toiminnan 2005 - 2022 aikana.

Lisäksi hotellin varautumistasoa mahdollisten ratapihan onnettomuuksien varalle tullaan parantamaan asentamalla rakennuksen ilmastointiin hätäseis-kytkin. On myös otettava huomioon, että hotellissa on majoittuneena kerralla keskimäärin 20 henkilöä, joiden evakuointi hätätilanteessa on hoidettavissa nopeasti.

Mango-hotellin etäisyys ratapihasta on n. 250 m. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat n. 70 m etäisyydellä ratapihan itäpuolella ja ne ovat lisäksi vallitsevien lounaistuulten johdosta suurimmassa vaaravyöhykkeessä. Mango-hotellin sijainti ratapihan länsipuolella on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tuuliolosuhteiden kannalta edullisempi, jonka johdosta mahdollisesta onnettomuudesta aiheutuvat riskit ovat pienemmät. Liitteenä tuuliruusu Tampereen ilmanlaatuselvityksestä 2013.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontti 509-3 sijaitsee liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueella, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää liiketiloiksi. Siitä poiketen liiketilan osuus tontilla ylittyy merkittävästi.

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 XXII (Hatanpää) kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa Hatanpään puistokujaan, idässä ja etelässä teollisuustonttiin sekä lännessä Hatanpään valtatiehen. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, hotellirakennus sekä rakennus, jossa on useita eri toimijoita. Hotellin määräaikainen rakennuslupa päättyy vuonna 2022.

Asemakaavan mukaan liiketiloja saa olla enintään 10 % eli 560 k-m². Hotellirakennus on pinta-alaltaan 892 k-m², joten asemakaavassa liiketiloille osoitettu enimmäisrakennusoikeus ylittyy jo hotellirakennuksen osalta. Tontilla sijaitsevan toisen, n. 3 480 k-m² suuruisen rakennuksen tilat ovat myös osin liiketiläkäytössä.

Kiinteistö sijaitsee Hatanpäällä teollisuuden ja enenevässä määrin vähittäiskaupan ja palvelujen alueeksi muuttuvalla alueella. Lähialueen teollisuustontteja on muutettu kaupan toimintaan, mutta vieressä on edelleen myös teollisuuden käytössä olevia tontteja. Majoitustoiminnan ympäristölle aiheuttamia vaatimuksia ovat ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät kysymykset, joiden hallinta saattaa aiheuttaa rajoituksia ympäristön toimijoille.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaavamuutos hotellitoiminnan muuttamiseksi pysyväksi laitettiin vireille 2008. Kaavaan liittyneiden selvitysten ja lausuntojen jälkeen yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 15.11.2011, että kaavamuutosta ei tehdä.

Annetuista lausunnoista ja asemakaavoituksen kielteisistä päätösesityksistä huolimatta yhdyskuntalautakunta on vuosina 2012 ja 2017 myöntänyt hakijalle viiden vuoden määräaikaisen luvan poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta. Hotellirakennuksen varustelussa (mm. ilmastointi) ei ole huomioitu VAK-alueen läheisyyttä.

L2 Paloturvallisuus Oy on vuonna 2018 laatinut Tampereen järjestelyratapihasta ja sen eteläpuolella sijaitsevasta tulatorapihasta vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) aiheutuvien suuronnettomuuksien riskinarvioinnin. Hakemuksen kohteena oleva majoitusliikerakennus kuuluu edellä mainitun riskinarvioinnin perusteella alueeseen, jolla on kohonnut altistumistaajuus mahdollisesti kuolemaan johtaville olosuhteille onnettomuustilanteessa. Riskinarvioinnin johtopäätöksissä majoitusliiketoimintaa ei puolleta sijoitettavan kohonneen riskin alueelle. Tällä perusteella mm. pelastusviranomaisen ei puolla poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Tontin käyttötarkoitus on vuosien saatossa muuttunut merkittävästi, joten tontin käyttötarkoitus tulee ratkaista kokonaisuutena asemakaavalla. Poikkeamisluvan myöntäminen saattaa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Asemakaavamuutosta hotellitoiminnalle ei voida alueelle laatia ennen kuin alueen suuronnettomuusriski on poistunut.

Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan hotelli sijaitsee teollisuustonttien T-21 keskellä. Viereisellä tontilla toimii Tevo Lokomo Oy:n tuotantolaitos (ent. Metso Minerals Oy Lokomo Steel Foundry). Tuotantolaitoksella on Pirkanmaan ympäristökeskuksen myöntämä ympäristölupa. Lupahakemuksessa on annettu määräyksiä tuotantolaitoksen päästöistä, mm. melu- ja ilmapäästöistä. Lupamääräyksessä 10 todetaan: "Laitoksen toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää laitosta lähinnä olevien, melulle eniten altistuvien kiinteistöjen piha-alueilla päivällä kello 07–22 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 55 dB eikä yöllä kello 22–07 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 50 dB." Lupahakemuksen liitteenä olevan meluselvityksen (23.9.2013) perusteella lupaehto 10 ei toteudu päivä- eikä yöaikaan hotellin kohdalla, jonka katsotaan olevan altistuva kohde. Tällä perusteella hotellin sijainti nykyisellään ei ole soveltuva ko. toiminnalle. Hotelli sijaitsee järjestelyratapihan VAK-selvityksen tarkoittamalla korkean riskin alueella, minkä vuoksi sen sijoittaminen ko. paikalle ei ympäristönsuojelun lausunnon mukaan ole mahdollista.

Mikäli hotellille myönnetään jatkolupa, eivät viereisellä tontilla toimivan yrityksen ympäristöluvan ehdot täyty, mikä voi vaikuttaa yrityksen toimintaan tai edellyttää yritykseltä merkittäviä muutoksia laitteidensa melutason alentamiseksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon saadut lausunnot, Hatanpään alueen kaavallinen tilanne, vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) aiheutuvien suuronnettomuuksien riskinarviointi ja hotellitoiminnan mahdolliset vaikutukset ympäristön toimijoihin, hotellitoiminnalle ei voida myöntää lupaa poiketa käyttötarkoituksesta.

Asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta saattaa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle sekä aiheuttaa muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntämättä jättämisellä voidaan katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun hotellitoiminta nykyisellä paikallaan joudutaan lopettamaan.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Hatanpään puistokujaan, idässä ja etelässä teollisuustonttiin sekä lännessä Hatanpään valtatiehen. Lähialueelle on aiemmin haettu kahdeksan poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää liiketiloiksi. Rakennusoikeus on 5 603 k-m². Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 80 m² kohti.

Asemapiirustus: Hotellirakennus sijaitsee tontin pohjoisosassa. Autopaikat sijoittuvat rakennuksen etelä- ja länsipuolelle. Rakennuksen pinta-ala on 892 k-m².

Lausunnot: Lausunnot 4 kpl

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

Tuuliruusu

Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto ympäristönsuojelulta, terveydensuojelulta, yleiskaavoitukselta sekä pelastuslaitokselta.

YMPÄRISTÖNSUOJELU:

Ympäristönsuojelu uusii aiemmin antaman lausuntonsa:

Mango-hotelli sijaitsee teollisuustonttien T-21 keskellä. Viereisellä tontilla toimii Tevo Lokomo Oy:n tuotantolaitos (ent. Metso Minerals Oy Lokomo Steel Foundry). Tuotantolaitoksella on Pirkanmaan ympäristökeskuksen myöntämä ympäristölupa. Lupahakemuksessa on annettu määräyksiä tuotantolaitoksen päästöistä, mm. melu- ja ilmapäästöistä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lupamääräyksessä 10 todetaan: "Laitoksen toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää laitosta lähinnä olevien, melulle eniten altistuvien kiinteistöjen piha-alueilla päivällä kello 07–22 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 55 dB eikä yöllä kello 22–07 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 50 dB." Lupahakemuksen liitteenä olevan meluselvityksen (23.9.2013) perusteella lupaehto 10 ei toteudu päivä- eikä yöaikaan Mango-hotellin kohdalla, jonka katsotaan olevan altistuva kohde. Tällä perusteella hotellin sijainti nykyisellään ei ole soveltuva ko. toiminnalle. Mango-hotelli sijaitsee järjestelyratapihan VAK-selvityksen tarkoittamalla korkean riskin alueella, minkä vuoksi sen sijoittaminen ko. paikalle ei ole mahdollista."

TERVEYDENSUOJELU:

"Hotelli sijaitsee VAK-selvityksen mukaan korkean riskin alueella, mikä voi aiheuttaa turvallisuusriskiä hotellitoiminnalle. Mikäli hotellitoiminta kuitenkin jatkuu alueella, tulee toimijan omavalvonnassaan huomioida sijainnin tuomat riskit ja varautua niihin niin, että asiakkaiden turvalliset ja terveelliset olot voidaan varmistaa."

YLEISKAAVOITUS:

"Alueella voimassa olevassa Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 (lainvoima 20.1.2020) alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen alueeksi. Kohteeseen vaikuttaa lisäksi yleiskaavassa osoitettu VAK-ratapiha. Sen kaavamääräyksessä todetaan, että järjestelyratapihan alueella tehtävistä vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelytoiminnoista aiheutuu suuronnettomuusriski lähialueelle. Yksityiskohtainen riskiselvitys tai riskinhallintatoimenpiteet tulee arvioida ratapihan ja sen lähialueen yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Alueen maankäytön muutos on mahdollinen sen jälkeen, kun suuronnettomuusriskin aiheuttavat toiminnot poistuvat alueelta. Lisäksi kohde sijoittuu yleiskaavan kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeelle, jolloin asemakaavoituksen yhteydessä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto.

Valtuusto on hyväksynyt 17.5.2021 voimassa olevaa yleiskaavaa täydentävän Kantakaupungin vaiheyleiskaavan – valtuustokausi 2017-2021, jossa on päivitetty alueen käyttötarkoitus keskustatoimintojen alueeksi ja osoitettu alueelle kokonaissuunnitelman tarvealue -merkintä, jolla alueen asemakaavojen käyttötarkoituksen ja rakentamistehokkuuden muutosten ja 1. asemakaavan tulee perustua aluekokonaisuutta koskevaan suunnitelmaan tai alueelle tulee laatia kokonaisuutta koskeva asemakaava, jossa sovitetaan yhteen alueen kehittämistavoitteet, alueelle mahdollisesti jäävät toiminnot ja ympäristön asettamat reunaehdot. Vaihekaavassa on täydennetty myös VAK-ratapiha -merkinnän kuvausta. Kuvauksessa tuodaan esiin, että järjestelyratapihan aiheuttamat rajoitteet maankäytön kehittämiseen arvioidaan vuonna 2018 laaditun VAK-kuljetusten riskianalyysin (L2

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Paloturvallisuus Oy) perusteella. Poikkeuslupahakemuksen kohteena oleva rakennus sijoittuu vyöhykkeelle, jolla todennäköisyys altistua hengenvaarallisille olosuhteille on kohonnut.

Hakija perustelee hakemustaan hotellitoiminnan jatkamisella ennallaan, eikä ympäristössä ole tapahtunut toimintaan vaikuttavia muutoksia. Hotellirakennus sijaitsee vaarallisten aineiden kuljetuksien järjestelyratapihan läheisyydessä. Hakijan esitys edellyttää tontin uuden käyttötarkoituksen osoittamista asemakaavalla, eikä asiaa voida ratkaista poikkeamispäätöksellä. Asemakaavamuutosta hotellitoiminnalle ei voida laatia alueelle ennen kuin alueen suuronnettomuusriski on poistunut.”

PELASTUSLAITOS:

”Tampereen järjestelyratapihasta ja sen eteläpuolella sijaitsevasta tulatoratapihasta on laadittu vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) aiheutuvien suuronnettomuuksien riskinarviointi, pvm. 14.3.2018. Riskianalyysin on laatinut Aleksi Ojala L2 Paloturvallisuus Oy:stä.

Riskinarvioinnissa tutkittuina onnettomuusskenaarioina olivat:

- Kaasujen vuodot (myrkylliset kaasut ja palavat kaasut ilman syttymää),
- palavien kaasujen vuodot ja jälkisyttymät sekä
- BLEVE (kaasun pistoliekin tai allaspalon seurauksena). BLEVEllä tarkoitetaan räjähdystä, joka syntyy nestettä tai nesteytettyä kaasua sisältävän säiliön kiehuessa ja säiliön repeytyessä äkillisesti.

Nyt pelastuslaitoksella lausunnolla oleva majoitusliikerakennus kuuluu edellä mainitun riskinarvioinnin perusteella alueeseen, jolla on kohonnut altistumistaajuus mahdollisesti kuolemaan johtaville olosuhteille onnettomuustilanteessa. Riskinarvioinnin johtopäätöksissä majoitusliiketoimintaa ei puolleta sijoitettavan kohonneen riskin alueelle. Tällä perusteella pelastusviranomaisen ei puolla poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, pelastuslaitos, terveydensuojelu, yleiskaavoitus, ympäristönsuojelu

Kokouskäsitely

Jouni Sivenius saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Jari Saari teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poikkeamishakemus hyväksytään." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Jaakko Vuorio ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Riina-Eveliina Eskelinen ja Antti Ivanoff kannattivat ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Vuorion pöydällepanoehdotuksen.

Liitteet

1 Liite YLA 8.3.2022 Asemakaava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 2 Liite YLA 8.3.2022 Asemapiirustus
- 3 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto pelastuslaitos
- 4 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto terveydensuojelu
- 5 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto yleiskaavoitus
- 6 Liite YLA 8.3.2022 Lausunto ympäristönsuojelu
- 7 Liite YLA 8.3.2022 Sijaintikartta
- 8 Liite YLA 8.3.2022 Tuuliruusu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§80

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)