

Tampereen kaupungin ympäristö- ja rakennusjaosto
Frenckellinaukio 2 B
PL 487,
33101 Tampere

Asunto-osakeyhtio Finninpuisto
Hall. pj. Petri Manner
Jäsen Riku Ahvenjärvi
Jäsen Kari Salonen
Finninmäenkatu 12
33710 Tampere

VALITUSKIRJELMÄ KOSKIEN RAKENNUSLUPAA TONTILLE LUKONMÄKI_6310-10 (lupatunnus 17-0304-R)

Tyytymättömänä Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan rakennuslupapäätökseen koskien rakennushanketta osoitteessa Finninmäenkatu 10, 33710 Tampere (lupatunnus 17-0304-R), vaadimme lähinaapureina saada asian Ympäristö- ja rakennusjaoston käsiteltäväksi ja rakennusluvan palauttamista uudelleen lupaharkitaan ja kaavoitukseen uudelleen arvioitavaksi vanhentuneen asemakaavan johdosta *MRL 60 §* mukaisesti.

Vanhan vuodelta 1974 olevan asemakaavan mukaisella rakennushankkeella on suoranaisia ja välittömiä vaikutuksia kiinteistömme käyttämiseen asumista heikentävästi. Päätöksellä on olennaisia vaikutuksia myös taloyhtiömme As oy Finninpuiston osakkeenomistajien etuun ja yhdenvertaisuuteen: asuntojen asumiskäyttöön ja asuttavuuteen sekä siten myös asukkaiden elämänlaatuun ja ympäristön viihtyisyyteen. Päätöksellä on myös välitön vaikutus asuntojen arvon pysyvään alenemiseen.

Perustelut:

1. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi (MRL 60§) on jäänyt tekemättä

Rakennushanke on vanhentuneen asemakaavan johdosta paikkaan sopimaton ja hanke olisi pitänyt ratkaista uudella ajanmukaisella MRL:n sisältövaatimukset täyttävällä asemakaavalla, jota yritettiin laatia vuosina 2008-09, mutta joka keskeytettiin, kun hakijan tavoite ja vanhan kaavan mukainen kerrosala määräisivät yksinomaan kaavoituksen lopputulosta. Ympäristöön sovittaminen pitäisi olla kaavoituksen lähtökohtana ja kaavamuuoksen yhteydessä tulisi tutkia vaihtoehtotarkastelun avulla alueelle soveltuva rakentamisen määrä ja rakennustyytit.

Mitä laki sanoo: *Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointivelvoite (MRL 60 §) "Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden."* Tarkoituksena on lähinnä estää vanhentuneisiin kaavoihin perustuva alueelle sopimaton rakentaminen.

Asemakaavan ajantasaisuuden arvioinnissa ei ole otettu huomioon sitä, että **alueen rakennukset eivät ole toteutuneet yhden ja saman asemakaavan (4473) mukaisesti**, vaan asemakaavoja on jouduttu muuttamaan lähes aina rakennushankkeiden toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi. Näin on tapahtunut myös kiinteistömme kohdalla. Alueen voimakkaat maastonmuodot, vanha kaava ja sen suuri rakennusoikeus ovat hankaloittaneet tontin suunnittelua ja suunnittelun ohjausta sekä kaavamuutosyritystä, koska merkitty rakennusoikeus ei välttämättä periydy uusiin kaavoihin. Niinpä asunto-osakeyhtiömme edustajat osallistuivat jopa apulaispormestarin järjestämään kaavoituskokoukseen yhdessä maanomistajan, kaavoituksen edustajien ja lautakunnan jäsenten kanssa keväällä 2009. Ympäristölautakunta vieraili myös kaava-alueella kaavoitusprosessin aikana talvella 2009 ja se edellytti, että **"Rakennusten sijoittelussa on pyrittävä huomioimaan naapurirakennukset sekä alueen maisemalliset piirteet, kuten lakialueiden säilyminen rakentamattomina"**. Nämä edellytykset ja tavoitteet jäivät vuonna 2009 esitettyjen kaavaehdotusten osalta täysin saavuttamatta. Kaavahankkeesta ei tehty kattavia ympäristöselvityksiä ja vaikutusten arviointia ja sittemmin koko kaavahankkeesta luovuttiin.

Nyt vuosia myöhemmin olemme huomanneet, että kaupungin edustajat ovat ohjanneet rakennushankkeen toteuttamista vanhan asemakaavan mukaisesti siten, että se ei miltään osin poikkeaisi vuonna 1974 laaditusta asemakaavasta, jolloin naapureita ei tarvitsisi ottaa huomioon ja koko kysymys ympäristön arvoista ja vanhentuneen asemakaavan mukaisesta rakentamisesta voitaisiin sivuuttaa.

- 2. Asemakaavasta on poikettu autopaikkojen sijoittamisen osalta eli sijoitettu autopaikkoja merkittävästi niille määrättyjen rakennusalojen ulkopuolelle, vaikka kaava määrää rakennusalojen ulkopuoliset tontinosat istutettaviksi**

Rakennuslupapäätöksessä ei ole kuitenkaan mainintaa autopaikkamääräyksen rakennusalasta poikkeamisesta, jonka avulla lähes kaikki kaavan mukainen rakennusoikeus on saatu käyttöön sijoittamalla autoja auton säilytyspaikan ulkopuoliselle tontin osalle, vaikka kaavamääräys **AOR:n** selitystekstissä mainitaan, että **"Omakotirakennusten sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä liikenteeseen, leikkialueiksi tms., on istutettava. Rakentamatta jäävä osa rakennusalasta on aidattava maistraatin hyväksymällä aitatyypillä. Rakennusalalle saa rakentaa talousrakennuksia, autokatoksia ja -suojia, joita ei lueta rakennusoikeuteen"**. Asemakaava määrää 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden toteutettavaksi AOR ja AR-tonteilla, mutta niille on osoitettu kaikissa kaavoissa selkeästi omat alueensa ja muut tontin osat on määrätty istutettaviksi. **Autopaikkojen sijoittaminen kiinteistöjen rakennusalojen ulkopuolelle on siten kaavamääräyksistä poikkeamista!** Näin ahdasta AOR-tonttia ei ole tarkoitettu 18 asunnon tontiksi.

- 3. Rakennuslupapäätöksen myöntämisen seurauksena ympäristön arvot menetetään ja rakennushankkeella on suoranaisia ja välittömiä vaikutuksia mm. kulkuyhteyksien ja kiinteistömme A- ja C-talojen yhteensä 17 asuinhuoneiston käyttämiseen asumista heikentävästi**

Vanhan vuodelta 1974 olevan asemakaavan mukaisella rakennushankkeella on suoranaisia ja välittömiä vaikutuksia kiinteistömme käyttämiseen asumista heikentävästi. Rakennuslupan myöntämisen seurauksena lähes 40 vuoden ajan käytössä ollut kulku- ja ajoneuvolla ajoyhteys As oy Finnipuiston C-talolle katkeaisi ja huoltoajoyhteys asunnoille poistuisi. Tämän seurauksena asumisen esteettömyys menetettäisiin, eikä asunnot käy enää kävisi kaikille asukasryhmille.

Samalla kevyenliikenteen reittinäkin toiminut yhteys Finninmäen julkiselle puistoalueelle estyisi. Tontille 6310-10 kohdistuu useita ristiriitaisia tavoitteita alueen vakiintuneen käytön ja vanhan kaavan sekä sitä toteuttavan nyt esitellyn rakennuslupahakemuksen kanssa mm. kulkuyhteyksien järjestämiseksi.

Olemme useasti ehdottaneet kaupungille vanhan tielinjan luontevaa käyttö julkisena puistoyhteytenä, joksi se on vuosikymmenien kuluessa onkin muotoutunut. Uudella kaavoituksella nämä eri tavoitteet voitaisiin sovittaa yhteen niin, että ratkaisu edustaisi mahdollisimman hyvin eri osapuolten intressejä. Ehdotammekin,

että kulkuyhteysongelma ratkaistaan muuttamalla tontin 6310-10 vanhan tiealueen sisältävä itäosa kokonaisuudessaan yleiseksi puistoalueeksi, joka yhtyy Finninmäen puistoon ja sen kautta hoidettaisiin johtorasitteet ja kaikki kulkuyhteystarpeet luontevasti ilman tonttirasitteita: kevyenliikenteen yhteys Finninmäenkadulta Finninmäenpuistoon sekä ajoyhteydet rasitteena olemassa oleville että mahdollisesti muodostettavalle kiinteistölle, kuten on tehty samassa korttelissa eteläpuolella samaa vanhaa tielinjausta hyväksi käyttäen tonteille 6310-24 ja 25.

4. As oy Finninpuiston A-talon oleskelupihoja vasten on suunnattu autojen pysäköintirivi 8 metrin päähän makuu- ja olohuoneista ja nyt esitetty aita on riittämätön suojaamaan asuntoja terveyshaitoilta. Uudisrakentamisessa tulisi huomioida paremmin maaston voimakkaat pinnan vaihtelut, hulevesien imeyttäminen ja poisjohtaminen

Rajanaapurina huomautamme, että rakennusluvassa esitetty maaston pinnan tasaussuunnitelma tuhoaa ympäristön täysin, eikä edusta hyvää suunnittelua. Uudisrakentamiselta on lupa odottaa, että se ei heikennä olemassa olevaa ympäristöä kohtuuttomasti, vaan ottaa sen huomioon. Nyt hulevesien poisjohtaminen vaikeutuu ja lupakuviissa esitetty aita on riittämätön suojaamaan A-talon yksityisyyttä, sillä tulevien ja lähtevien autojen valot häiritsevät haitallisesti 8 metrin päässä olevia makuu- ja olohuoneita jatkuvasti. Aidan tulisi olla vähintään 1,6 metrin korkuinen ja umpinainen sekä materiaaliltaan jyrkempi, mille ei nyt selvästi ole tilaa. Myöskään rajalle istutettu viihtyisyyttä tuova puurivi menetettäisiin. Lähtökohtaisesti liian ahtaalle tontille on asuntojen määrän maksimoimiseksi ja käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrän käyttämiseksi nyt yritetty sijoittaa sellaisia toimintoja, joille ei mitoituksellisesti ole riittävästi tilaa, kuten autojen säilytykseen, aitaan, tasoerojen ja hulevesien huomioimiseen sekä asiallisten kulkuyhteyksiin hoitamiseksi.

Nyt esitellyn hankkeen johdosta As oy Finninpuiston A- ja C- talojen huoneistojen tarkoituksen mukainen käyttö vaikeutuu pysyvästi ja se asettaa osakkeenomistajat eriarvoiseen asemaan taloyhtiössä, mitä hallitus ei saa sallia. Päätöksellä on olennaisia vaikutuksia myös taloyhtiömme As oy Finninpuiston osakkeenomistajien etuun ja yhdenvertaisuuteen: asuntojen asumiskäyttöön ja asuttavuuteen sekä siten myös asukkaiden elämänlaatuun ja ympäristön viihtyisyyteen. Päätöksellä on myös välitön vaikutus asuntojen arvon pysyvään alenemiseen.

Vaadimme rakennushankkeen palauttamista takaisin lupaharkintaan ja kaavan ajantasaisuuden arvioimista.

Kunnioittaen,

Tampereella 2.6.2017

As oy Finninpuiston puolesta

Petri Manner, hall. pj.
Riku Ahvenjärvi, hall. jäsen
Kari Salonen, hall. jäsen