

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalle

Oikaisuvaatimus Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston 22.06.2021 tekemään päätökseen § 93.

Viite

Ote pöytäkirjasta

Tampereella 22.7.2021

Päätös oli

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi As Oy Ainanlinnan vaatimuksen rakennustöiden keskeyttämisestä YO-talon sisäpihalla osoitteessa Kauppakatu 10 kunnes hankkeelle on myönnetty tarvittava rakennuslupa ja hanke on lainvoimainen.
Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto 22.06.2021 § 93.

Hankkeessa tapahtunut

Taustaa: Korttelin Tammerkoski 13 osan asemakaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.8.2015. Asemakaavan esittelytilaisuudessa talvella 2014-15 As Oy Ainanlinnan edustajat kiinnittävät kaavoittajan huomion havainnekuvana esitettyyn näkymään Yo-talon pihalle katetusta oluttölkkien täyttämän pöydän ympärille asettuneesta riehakkaasta seurueesta ja esittivät, että havainnekuvan esittämä tulevaisuuden tilanne ei ole hyväksyttävä asuintalojen ympäröimän umpikorttelin sisäpihalla. Kaavoittajan vastaus oli, että asemakaavassa tämän kaltaisen tilanteen syntyminen voidaan estää lisäämällä tontin asemakaavamerkintään häiriöttömyysvaatimus ja määrittelemällä yleismääräyksissä yksityiskohtaisesti pihan käyttö. Sittemmin ko havainnekuva on poistettu kaavan nettiesittelystä.

20.04.2021 havaitsin Yo-talon pihalle rakennettavan puurakenteista rakennelmaa ravintolan käyttöön; tiedustelin rakennusvalvonnasta, onko hankkeella rakennus- tai toimenpidelupa ja miksi As Oy Ainanlinnaa rajanaapurina ei ole kuultu.

20.04.2021 saamani vastausviestin mukaan *”rakennusvalvonnassa ei ole vireillä neuvontapyyntöä taikka hakemusta terassin rakentamiseksi, valokuvan perusteella on vaikea arvioida terassin mahdollista lopputulosta, maanpäällinen terassi ilman katetta ei ole luvan varainen toimenpide, katetun terassin luvanvaraisuutta arvioidaan hankkeen laajuuden ja sijainnin perusteella, toimenpidelupakäsittely tehdään kaupunkikuvallisin perustein, mahdollisesta meluhaitasta voi olla yhteydessä ympäristönsuojeluun,”* (lupa arkkitehti Minna Järvinen).

06.05.2021 hankkeen edetessä tiedustelin uudelleen sähköpostitse rakennus-valvonnasta rakennus- tai toimenpideluvan tarvetta: *”Saamieni tietojen mukaan pihalle toteutetaan anniskeluosuuksin varustetun ruokaravintolan terassia. Tiedot sain kiinteistön omistajan Tampereen kaupungin edustajalta Teemu Alavenetmäeltä ja Aleksin ravintolat Oy Jaakko Sinivuorelta. Eikö ravintolan terassin rakentaminen vaadi rakennusluvan ja tarkastelun onko hanke asemakaavan mukainen? Pihan käyttötarkoitus*

muuttuu olennaisesti. Nyt naapureita ei ole kuultu. Hanke ei ole asemakaavan mukainen. Outoa on, että hankkeen annetaan edetä ennen tarvittavien lupien hakemista ja myöntämistä. Kenen vastuulla on tarkastella hanketta rakentamismääräysten suhteen?”

07.05.2021 Aleksin Ravintolat Oy Jaakko Sinivuoren lähettämän viestin mukaan terassia rakennetaan Ravintola Tiiliholvin käyttöön ja tarkoitus on laajentaa vanhaa 50 m2 terassia noin 120 m2 terassiksi. Asiakaspaidat kolminkertaistuvat, asiakaspaidkoja on piirustuksen mukaan 79 kpl.

07.05.2021 Ylitarkastaja Eero Aromaa: Ravintolan anniskelulupahakemus on jätetty 6.5.2021 AVI:in.

28.05.2021 osalle terassia pystytettiin kiinteiden rakenteiden varassa oleva markiisikatos, noin 50 m2.

04.06.2021 Rakennusvalvontapäällikkö Leena Jaskasen viesti: *”Ympäristö- ja rakennusjaosto on käsitellyt terassiasiaa kokouksessaan 1.6.2021. Jaostolla ei ollut huomautettavaa asian käsittelystä rakennusvalvonnassa. Rakennuslupan osalta viittaa aiemmin teille annettuihin vastauksiin. Hanke ei edellytä lupaa. Halutessanne voimme tehdä asiasta valituskelpoisen päätöksen jolloin viime kädessä hallinto-oikeus ratkaisee, onko kyse luvanvaraisesta rakentamisesta”.*

22.06.2021 Kokouksessaan yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi As Oy Ainanlinnan vaatimuksen 22.06.2021 § 93.

Kesäkuussa 2021 ravintolaterassi on valmistunut ja toiminnassa.

As Oy Ainanlinnan vaatimus:

- 1. Ravintolan terassille tulee vaatia rakennus- tai toimenpidelupa. Ravintolan terassille ei tule antaa käyttöönottolupaa ennen kuin hankkeelle on haettu rakennus- tai toimenpidelupa ja lupa on saanut lainvoiman. Lupakäsittelyyn tulee kuulua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset tarkastelut ja Yo-talon tonttia ympäröivät kiinteistöt tulee kuulla. Hankkeen tulee olla asemakaavan, sen yleismääräysten ja korttelisuunnitelman mukaisia. Hankkeen soveltuvuutta asemakaavalla suojeltujen rakennusten muodostaman pihamiljöön säilymiseen on annettava asiantuntijoiden arvioitavaksi.**
- 2. On arvioitava kohteelleko rakennusvalvonta hankkeeseen ryhtyviä (terassia tai lavaa rakentavia) yhdenvertaisesti rakennusluvan tarvetta arvioidessaan, jos toimenpidelupaa ei vaadita muiltakaan maantasoon rakennettavilta, kattamattomilta terasseilta (kuten päätöksen § 93 perustelussa). Yhdenvertaisuutta on se, kun hankkeeseen ryhtyviltä vaaditaan kulloinkin kyseessä olevan rakennuspaikan asemakaavan noudattamista.**
- 3. Rakennelman, ravintolan laajaa ulkotarjoilualueetta, rakennusluvan tarvetta tulee arvioida rakennelman käyttötarkoituksen ja laajuuden mukaan.**

Vaatimuksen perustelut

Käyttötarkoituksen muutos: Pihan käyttötarkoitus on olennaisesti muuttunut: entinen huolto- ja pysäköintikäytössä ollut piha on muutettu ulkoilmaravintolan tarjoilualueeksi. Tarjoilualueelle, noin 120 m², on rakennettu noin 30 – 50 cm korkea, puurakenteinen lava. Terrassin vanha osa (n 50 m²), joka on rakennettu vuonna 2012, on ollut ravintolan henkilökunnan taukoalueena ja vain harvoin yleisön saavutettavissa. Vanhalle osalle ei ole rakennuslupaa. Pihan olennaiselle käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistava rakennus- tai toimenpidelupa.

Ulkoilmaravintolan tarjoilualueen terrassirakennelman toteutus ei toteuta 17.8.2015 hyväksyttyä asemakaavaa: Asemakaavan muutoksen perusteluna oli viereisille tonteille osoitettu uusi, huomattava asuinrakennusoikeus korottamalla näiden tonttien kerroslukua ja tontilla 3 uudella rakennusalalla. Asemakaavassa Yo-talon piha (nykyisten rakennusten rakennusalueen ulkopuolelle jäävä) on rajattu jk-kortteliksi ja pihan käytön määrää asemakaavan yleismääräys: *Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava.* Asemakaavaan liittyvä korttelisuunnitelma noudattaa asemakaavaa. Korttelisuunnitelmassa osoitettiin jalankulkuyhteydet YO-talon porttikongin kautta Kauppakadulta viereisten tonttien kautta Puutarhakadulle, Kuninkaankadulle ja Näsilinnankadulle.

Asemakaava edellyttää korttelisuunnitelman noudattamista:

Ulkoilmaravintolan tarjoilualueen toteutus ei ole korttelisuunnitelman mukainen. Korttelisuunnitelmassa tarjoilualue/terassi on osoitettu YO-talon syvennykseen ns vanhan terrassin kohdalle (n 50 m²). Seinien rajaamassa syvennyksessä tarjoilualueen mahdolliset häiriöt on helpommin hallittavissa verrattuna nyt toteutuneeseen tilanteeseen, jossa tarjoilualue on laajentunut avoimelle piha-alueelle.

Ote korttelisuunnitelmasta:

”Kortteli 13:n eli Keidaskorttelin suunnitelmassa merkittävin teema on ollut houkuttelevan jalankulkuyhteyden kehittäminen korttelin läpi, perustuen korttelin keskeiseen sijaintiin. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu korttelin läpi kulkureittejä niin etelä-pohjois- kuin itä-länsi-suunnassa, hyödyntäen ja kehittäen olemassa olevia yhteyksiä. Kehitettävien yhteyksien avulla korttelin keskelle syntyy nykyistä toiminnallisempi ja houkuttelevampi kortteliaukio, josta on yhteydet eri tonteille ja niiden läpi kadulle.

*Toinen merkittävä elementti suunnitelmassa on korttelin sisäosaan muodostuva kaupunkitila. Avoin kaupunkitila tukeutuu ympäröiviin liiketiloihin, asuintalojen kansipihoihin, Vapaakirkon rakennukseen sekä historiallisesti arvokkaaseen YO- taloon ja sen piharakennukseen. Tavoitteena on kehittää korttelin ydintä **kaikille avoimena** suojaisana kaupunkitilana, joka muodostaa kortteliin aktiivisen keitaan ja houkuttelevan oleskelualueen mutta toisaalta taas rajaa asuntopihat yksityisemmiksi.*

Korttelisuunnitelmassa esitetty jalankulku- ja oleskelualue liittyy luontevasti osaksi ympäröiviä kävelyalueita liiketilojen ja porttikongien kautta. Vapaakirkon suunnalla olemassa olevat puut on säilytetty ja edustalle on

sijoitettu tilaa rajaavaksi elementiksi istutusallas, johon on yhdistetty pyöräparkki. Myös Kauppakadulta saavuttaessa on YO- talon kulmalle varattu paikka pyörien säilytykselle. Pieni toriaukio on osoitettu korttelin arkkitehtonisesti arvokkaimman rakennuksen YO-talon kaarevan erkkeriosan edustalle. Tori mahdollistaa korttelin sisällä monipuolisia toimintoja, mm. myyjäiset, korttelijuhlat ja pihatapahtumat jne. Ainanlinnan tontin kansipihaa vasten on ehdotettu terassipuutarhaa, joka toimii tilaa rajaavana elementtinä, joka poistaa tasoeron ja luo korttelin sisäosiin mieleenpainuvaa ja tunnistettavaa ympäristörakentamista. Kokonaisuutena jalankulkureitistö on suunniteltu siten, että se mahdollistaa korttelin läpi kulkemisen sujuvasti. Korttelisuunnitelmassa ehdotettu omaleimainen kiveys antaa vihjeen korttelin sisäosan reitistä ja kannustaa Puutarhakadun ja Kauppakadun kulkijoita poikkeamaan keidaskortteliin.”

Korttelisuunnitelma esittää jalankulkureitistön lisäksi monikäyttöisen toriaukion YO-talon kaarevan erkkeriosan kohdalle, nyt julkisivu jää kiinteäksi rakennetun terassirakennelman ja sadesuojien peittämäksi. Pihalle ei ole osoitettu korttelisuunnitelman esitettyjä ja vaadittuja pyöräparkeja.

Ulkoilmaravintolan terassi ei noudata eikä toteuta korttelisuunnitelman tavoitetta. Nykyinen toteutus estää korttelisuunnitelman toteutumisen myöhemminkään.

Asemakaavan yleismääräyksistä poikkeaminen: hanke ei toteuta asemakaavan yleismääräyksiä:

- yleismääräys: rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.
- yleismääräys: istutettaviksi alueiksi lasketaan myös kannella tai altaassa sijaitsevat istutukset.
Toteutuksessa istutukset on tehty harvakseltaan aseteltuihin ruukkuihin, ei siis istutusalueiksi vaikka Yo-talon piha on maanvarainen ja siten istutettavissa.
- yleismääräys: autopaikkatarve tontilla on yleismääräyksenä 10 ap
- yleismääräys: pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja
Toteutuksessa (tai suunnitelmassa) ei ole osoitettu mihin ulkoilmaravintolan autopaikat sijoitetaan.
- *Toteutuksessa polkupyöräpaikkoja ei ole ravintolan asiakkaille eikä pihan käyttäjille.*

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamista rakentamisen yleisistä edellytyksistä poikkeamiset (luku 17):

§ 117 b: Ei ole selvitetty paloturvallisuutta, pelastautumisreittejä eikä pelastustien riittävyyttä. Palon sattuessa välittömästi Yo-talon ja piharakennuksen ikkunoiden alle sijoittuvat puurakenteiset rakennelmat muodostavat paloturvallisuusriskin Yo-talon asemakaavassa suojellulle rakennukselle, rakennuksen salille sekä piharakennukselle.

§ 117 c: Asiakastilojen saniteettitilat ja wc:t eivät ole helposti tai esteettömästi saavutettavissa.

§ 117 e: Ulkoilmaravintolan asiakastiloja ei ole rakennettu esteettömiksi.

§ 117 f: Meluntorjunta ja ääniolosuhteet: ei ole selvitetty melun leviämistä piha-alueille ja avoimen pihan kautta umpikorttelin asuintalojen pihoille ja sisätiloihin. Asemakaava edellyttää häiriöttömyyttä. Häiriöttömyyskokemusta ei ole selvitetty naapurikiinteistöjen kannalta.

Rakennus- tai toimenpidelupa

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n 2 momentin mukaan: Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, **ympäröivän alueen maankäyttöön** taikka **kaupunki- tai maisemakuvaan**.

Kokemusperäisenä tietona As Oy Ainanlinnalla on, että ravintolatoiminta ulkoilmassa ilman ääntä eristäviä rakenteita vaikuttaa viereisen tontin maankäyttöön. Kun asemakaavassa korostetusti edellytetään häiriöttömyyttä, tähän tulee rakentamisen lupatarkastelussa kiinnittää huomiota. Lupaa ulkoilmaravintolan rakennelman rakentamiseen ei pidä myöntää asuinrakennusten rajaaman umpikorttelin sisäpihalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan: toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen , jota ei ole pidettävä rakennuksena, **pystyttämiseen tai sijoittamiseen** taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti: 1) katoksen, vajan, kioskin, **esiintymislavan tai vastaavan rakentaminen** ... (rakennelma) ... 10) muut kaupunki- tai **ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset** (kaupunkikuvajärjestely).

Hankkeen rakennus- tai toimenpideluvan tarvetta tulee arvioida rakennelman käyttötarkoituksen, hankkeen laajuuden ja ympäristökuvan kannalta.

Hankkeessa on pystytetty ja sijoitettu esiintymislavaa vastaava rakennelma, joka vaikuttaa ympäristökuvaan merkittävästi. Ko ”terassi” ei ole mikätahansa lava vaan ulkoilmaravintolaksi pystytetty rakennelma, joka vaikuttaa ympäristökuvaan oikeusvaikutteisen asemakaavaan vastaisesti muuttaessaan pihatilaa rakennelman rajautuessa suojeltuihin Yo-taloon ja tontin piharakennukseen.

Suojeltujen rakennusten muodostaman miljöön kaupunki- ja ympäristökuvaa ei tule tarkastella vain katujulkisivun perusteella vaan kokonaisuuden, siis myös muodostuvan pihatilan perusteella. Arvokasta pihatilaa ei muodosta vain ko tontin rakennukset vaan kaikki pihaa rajaavat rakennukset muodostaen tilan ja kerrostuman eri aikoina rakennettuja asuin-, sakraali- ja kulttuurirakennuksia. Koska kyseessä on historiallisen arvon perusteella suojellut rakennukset ja pihatila, hankkeen arvioinnissa tulee pyytää museoviraston lausunto.

Naapurien kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 § mukaan: Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin kannalta ilmeisen tarpeetonta. ... Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan naapureille on varattava mahdollisuus huomautuksen tekemiseen hankkeesta.

Hankkeesta ei ole kuultu Yo-talon kiinteistöön rajoittuvia naapurikiinteistöjä eikä siten ollut mahdollisuutta huomautuksen tekemiseen.

Yo-talon tontin asemakaavamerkinnän mukaan tontin asemakaavamerkintä on C-7. Kaavamääräyksen mukaan: Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa **häiriötöntä** kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Kaavamääräyksessä merkintä ”häiriötöntä” tarkoittaa vahvaa häiriöttömyyttä, josta tulee varmistua jo rakennuslupakäsittelyssä. Häiriöitä voi aiheuttaa odotettavissa olevan melun lisäksi mm tupakansavun leviäminen, wc-tilojen puute, kirkas valaistus, toiminnan jatkuminen nukkumaanmenoajan jälkeen, auto- ja polkupyöräpysäköintitilojen puute.

Häiriöttömyyttä tulee arvioida lupatarkastelussa naapurikiinteistöjen kannalta. Naapurikiinteistöjen kannat tulee selvittää maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisessa naapurien kuulemismenettelyssä.

Asunto Oy Ainanlinna

Antti Ylinen

As Oy Ainanlinnan hallituksen valtuuttamana

Näsilinnankatu 23 A 13, 33210 Tampere



Myös

Isännöitsijä Timo Antila

Tampereen Ammatti-isännöitsijät Oy, Voimakatu 11, 33100 Tampere

timo.antila@tamis.fi