

Kohde:

Asuinrakennus, pysyvä rakennustunnus 103234397U / 011 yhden asunnon talot, rakennusvuosi 1900
Ala-Pispala, Saunasaarenkatu 10, 33250 Tampere
Kiinteistötunnus 837-218-1094-11

Olemme hakeneet poikkeamislupaa purkaa Ala-Pispalan rakennuskieltoalueella sijaitsevalla kiinteistöllä oleva vanha, yhden asuinhuoneen asuinrakennus osoitteessa Saunasaarenkatu 10. Ostimme kiinteistön vuonna 2019. Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on ollut asumattomana vuodesta 2005 lähtien. Pihamaalla ja asuinrakennuksessa on viime vuosina kuitenkin liikkunut ja majoillut luvatta asunnottomia ja muita henkilöitä, mikä on tehnyt tontin lähialueen levottomaksi ja aiheuttanut häiriötä ja huolta naapureille. Rakennus on ollut ilmeisen romahtamisvaaran ja homevaurioiden takia vaarallinen myös sen luvattomille käyttäjille itselleen: osa rakennuksen kellarin ulkoseinistä on jo romahtanut vuosia sitten, ja homevauriot ovat helposti todettavissa jo aistinvaraisestikin. Entisillä, eläkeikäisillä omistajilla ei ole ollut mahdollisuuksia tehdä rakennukselle sen säilyttämisen edellyttämiä kunnostustoimenpiteitä. Naapurit ovat ymmärrettävästi olleet suopeita rakennuksen purkamista kohtaan: hekin toivovat, että tontti vihdoinkin siistiytyisi ja naapuriin saataisiin jälleen luvallisia asukkaita. Autio rakennus on surullinen näky Ala-Pispalan valtaväylän, Tahmelan viertotien varressa.

Olemme teettäneet nykyisessä rakennuksessa kaksi kuntotutkimusta. Ensimmäisen kuntotutkimuksen laboratorikokeineen suoritti Suomen Sisäilmatutkimus Oy / Kari Salminen, talonrakennustekniikan DI, todeten asiantuntijalausuntonsa 14.11.2018 yhteenvedossa: *"Rakennus on niin pahoin vaurioitunut, että sen korjaaminen turvalliseksi- ja terveelliseksi asua on mielestäni käytännössä mahdotonta"*. Toisen, varmistukseksi teetetyn jatkokuntotutkimuksen suoritti Rakennusinsinööri Jommi Suonketo / Jommi Suonketo, talonrakennustekniikan DI, todeten kuntotutkimusraporttinsa 5.8.2020 analyysissä ja korjausmahdollisuuksien arvioinnissa: *"Näkemykseni mukaan rakennuksen korjaaminen ei ole rakennusteknisesti realistinen vaihtoehto. Vaadittavan korjauksen laajuus on niin suuri, että käytännössä koko rakennus purettaisiin ja koottaisiin uudelleen käyttäen korvaavia ja täydentäviä rakennusosia. Tällöin kyse olisi lähinnä rakennusosien kierrättämisestä ja uudelleen käyttämisestä eikä korjaamisesta."* Jos rakennus jouduttaisiin purkamaan kokonaan, tekemään täysin uusi kellarikerros, ja yli puolet puurakenteista ja rakennusosista vaihdettaisiin peruskorjauksessa uusiin osiin, voidaanko enää puhua edes samasta rakennuksesta, jolla olisi kulttuurihistoriallista arvoa?

Tampereen kaupunki pyysi 4.6.2019 ja sai 14.8.2019 Pirkanmaan maakuntamuseolta lausunnon, joka pohjautui ensimmäisen kuntotutkimuksen asiantuntijalausuntoon 14.11.2018: *"Saunasaarenkatu 10 ei kuulu Pispalan II vaiheen asemakaavaan, joten tämän tontin osalta rakennetun ympäristön suojelua ei tulla ratkaisemaan nyt vireillä olevalla asemakaavalla. Tätä maakuntamuseo pitää kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta arveluttavana. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu tulisi ratkaista asemakaavalla, ei poikkeamis- ja purkamisluvilla. Pirkanmaan maakuntamuseo ei siten puolla poikkeamisluvan myöntämistä ko. kohteelle vaan esittää, että Pyhäjärven ranta-alueen ja Tahmelan asemakaavoitus tulisi laittaa uudelleen vireille rakennetun kulttuuriympäristön suojelun ratkaisemiseksi asianmukaisin ja tontinomistajia tasapuolisesti kohtelevin keinoin."*

Tampereen kaupunki pyysi Pirkanmaan maakuntamuseolta 14.8.2019 saamansa lausunnon jälkeen lausunnon myös ELY-keskukselta 15.8.2019, ja sai sen 16.9.2019: *"Poikkeaminen, joka mahdollistaa*

kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennuksen purkamisen alueella, joka on rakennuskiellossa suojelukaavan laatimiseksi, aiheuttaa MRL 171 §:n mukaisesti haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei siten saa myöntää. Asia tulee ratkaista asemakaavassa. Poikkeamisluvan myöntäminen edellyttäisi lisäksi MRL 171.1 § mukaisesti lisäksi erityistä syytä. Erityinen syy voi pohjautua vain maankäyttöisiin perusteisiin. Poikkeamisella tulisi ensisijaisesti mahdollistaa parempi ratkaisu kuin kaavalla olisi saavutettavissa. Yksityinen etu, kuten suojeluvuorotteesta vapautumisen mahdollistama tehokkaampi rakentaminen, ei ole lain tarkoittama erityinen syy. MRL 171.1 §:ssä edellytettyä erityistä syytä ei ole esitetty eikä poikkeamista myöskään tästä syystä saa myöntää. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että MRL 171 §:n mukaisesti Saunasaarenkatu 10 poikkeamishakemus tulee hylätä.” Tavoitteenamme ei missään vaiheessa ole ollut asemakaavan mahdollistamaa rakentamista tehokkaampi rakentaminen, ja tuleva rakentaminen tullaan tekemään tarkoin määräysten mukaisesti. Myöntämällä poikkeamislupa nykyisen, tutkitusti korjauskelvottoman sekä luvattomille ja luvallisille rakennuksessa oleileville ihmisille välitöntä hengen- ja vammaanvaaraa aiheuttavan rakennuksen purkamiselle toimitaan päinvastoin yleisen edun mukaisesti, ja se on myös ilmeinen MRL 171.1 §:n tarkoittama erityinen syy.

Noiden Pirkanmaan maakuntamuseon ja ELY-keskuksen v.2019 antamien lausuntojen jälkeen suunnittelimme vielä ratkaisuksi rakennuksen peruskorjausta ja peruskorjattuun rakennukseen sijoitettua, ajan henkeen sopivaa majoitus-/kahvilaliiketoimintaa. Vanhan rakennuksen viereen suunnittelimme tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden mahdollistaman uuden omakotitalon rakentamista perheellemme. Jälkimmäisen kuntotutkimuksen perusteella jouduimme kuitenkin lopullisesti toteamaan, että nykyinen rakennus on varmuudella täysin korjauskelvoton.

Tampereen kaupunki pyysi jatkokuntotutkimuksen kuntotutkimusraportin 5.8.2020 saatuaan ELY-keskukselta uuden lausunnon 17.8.2020 ja sai sen 9.9.2020: *”Aikaisemmassa lausunnossaan ELY-keskus on todennut, että rakennuksen purkamisasiaa ei tule ratkaista yksittäistapauksena purkamisluvalla ja poikkeamisena rakennuskiellosta, vaan asemakaavalla. ELY-keskus ei ota suoraan kantaa rakennuksesta tehtyyn kuntoarvioon, mutta muistuttaa, että rakennuksen huollon laiminlyönti ei voi olla peruste tai erityinen syy kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkamiseen johtavalle poikkeamisluvalla rakennuskieltoalueella. ELY-keskus ei näe syytä muuttaa aiemman lausuntonsa kantaa rakennuksen purkamiseen ennen asemakaavaprosessissa tehtyä arviointia. Uudessa kuntoarviossa esille tuodut seikat rakennuksen kunnosta ja vaurioista, jotka ovat aiheutuneet ylläpidon laiminlyönnistä, eivät riitä perusteeksi poikkeamisen myöntämiselle.”* Tampereen kaupunki pyysi ELY-keskukselta uuden lausunnon, ennen kuin oli saanut Pirkanmaan maakuntamuseolta uuden, jatkokuntotutkimukseen 5.8.2020 perustuvan lausunnon, ja ELY-keskus antoi siten tämän uuden lausuntonsa ennen kuin oli saanut tutustua Pirkanmaan maakuntamuseon viimeisimpään lausuntoon 17.9.2020: *menettelytapa ei ole voinut olla vaikuttamatta ELY-keskuksen lausuntoon. Rakennuksen autioksi jääminen ja kylmillään olleen rakennuksen huollon laiminlyönti ei ole ollut meidän vastuullamme, kun rakennus on ollut asumattomana ja päässyt vaurioitumaan hoitamattomana jo 14 vuoden ajan, ennen kuin kiinteistö siirtyi omistukseemme v.2019. Voidaan myös kysyä, ovatko kaupungin toimet olleet riittäviä estämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen rappeutuminen tilanteessa, jossa yksityiset omistajat eivät ole sitä kysyneet tekemään. Nyt kun aika on kulunut, ei mitään ole enää tehtävissä rakennuksen säilyttämiseksi. Tapahtunut on jo tapahtunut. ELY-keskuksen poikkeamispäätösohjeessa todetaan asiaan liittyen, että ”Poikkeaminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun rakennus on varioitunut pahoin ja on siten menettänyt osan suojeluarvoistaan.”, ja näinhän on juuri päässyt tapahtumaan.*

Tampereen kaupunki pyysi Pirkanmaan maakuntamuseolta niin ikään jatkokuntotutkimuksen kuntotutkimusraportin 5.8.2020 saatuaan Pirkanmaan maakuntamuseolta uuden lausunnon 17.8.2020 ja sai sen 17.9.2020. Lausunnossaan 17.9.2020 Pirkanmaan maakuntamuseo päätyi pyörtämään aiemman lausuntonsa 14.8.2019 päätöksen, ja myöntämään luvan rakennuksen purkamiselle: *”Hirsirungossa on todettu lukuisia ja niin laajoja vaurioita, että niiden korjaaminen vaadittavine purkutöineen hävittäisi merkittävän osan alkuperäisiin rakennusosiin sitoutuneista kulttuurihistoriallisista arvoista. Edellä mainitusta johtuen, Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta rakennuksen purkamista, vaikka pitääkin sitä erittäin valitettavana, etenkin, kun rakennuksen vaurioiden on todettu johtuneen pääosin pitkään jatkuneesta kunnossapidon laiminlyönnistä. Maakuntamuseo pitää kiinteistön omistajien toimintaa erittäin moitittavana. Purkamisen yhteydessä tulee toimittaa kierrätettäväksi kaikki uudiskäyttöön soveltuvat rakennuksen osat, kuten ikkunat, puiset väliovet tai listat.”* Lahjoitamme purkurakennuksesta jäävät, kierrätyskelpoiset rakennusosat esimerkiksi jollekin yhdistykselle, joka toimii Pispalan kulttuurin kehittämisen eteen ja joka osaa ne hyödyntää esimerkiksi jossain Pispalan kohteessa.

Kohdetontille tulevan asemakaavan rakentamistapaohje tulee noudattamaan pitkälti käsiteltävänä olevan Pispalan II-vaiheen asemakaavaehdotuksen 8310 rakentamistapaohjetta, jossa todetaan: *”Pispalassa yksinkertaista perinteistä rakentamistapaa vaalittaessa luontevat korjaus- ja laajennusratkaisut löytyvät, kun*

eläydytään rakennuksen rakennusaikaan: kuinka talonrakentaja olisi aikanaan taloaan korjannut ja laajentanut. Ratkaisut ovat käytännöllisiä, teknisesti toteutuskelpoisia ja taloudellisesti järkeviä.” Edellä mainitut ratkaisut eivät tule kysymykseen Saunasaarenkatu 10:ssa, kuten kuntotutkimuksissa ja myös Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnoissa todettiin.

Vetoamme myös yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Aivan Saunasaarenkatu 10:n viereiseltä tontilta, joka lisäksi kuuluu Tukkitien alueeseen, saatiin purkaa 12 vuotta sitten ominaisuuksiltaan ja näin ollen kaiketi myös rakennushistorialliselta arvoltaan vastaavanlainen, mutta korjauskelpoisempi vanha rakennus, kuin nyt on kyseessä. Tarvittaessa voimme pyytää tästä lisädokumentteja. On täysin kohtuutonta, että reilu kymmenen vuotta myöhemmin yksityisiä ihmisiä vaadittaisiin tekemään epärealistinen ja taloudellisesti järjetön kunnostusoperaatio.

Liitteet:

Suomen Sisäilmatutkimus Oy, asiantuntijalausunto 14.11.2018

Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto 14.8.2019

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto 16.9.2019

Rakennusinsinööri-toimisto Jommi Suonketo, kuntotutkimusraportti 5.8.2020

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto 9.9.2020

Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto 17.9.2020