

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Lausunto asiassa dnro 463/03.04.04.04.16/2022, joka koskee valitusta Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä. Yhdyskuntalautakunta on 18.1.2022 § 10 hyväksynyt poikkeamishakemuksen koskien lupaa saada poiketa rakennuskiellosta, käyttötarkoituksesta ja rakennusala tontilla 837-213-1321-1, osoitteessa Hirvikatu 5.

Yhdyskuntalautakunnan päätös on annettu julkipanon jälkeen 21.1.2022.

VALITTAJA

Asunto Oy Selininkatu 1

LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen yhdyskuntalautakunta

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Toimistoarkkitehti Merja Kinos

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. 040 481 2571

etunimi.sukunimi@tampere.fi

LAUSUNTO

Vaatimukset

Yhdyskuntalautakunta vaatii, että valitus hylätään.

Perustelut

MRL 171.2 §:n esteet

Poikkeamiselle on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytöllinen erityinen syy, mm. jäljellä oleva rakennusoikeus, vanhojen asuinrakennusten säilyttäminen ja uudisrakennusten suunnittelu noudattaen Pispalan rakentamistapaohjetta sekä tonttitehokkuutta $e=0,3$. Käyttötarkoituksen muutos asumiseen on tontista käytyjen neuvottelujen mukainen. Jotta vanhat rakennukset saadaan saneeraustyön alle ja tontti voidaan toteuttaa mm. kunnallistekniikan osalta kokonaisuutena, ei voitu jäädä odottamaan asemakaavanmuutosta.

Poikkeaminen rakennuskiellosta

Kun Pispala muiden läntisten Pohjois-Pirkkalan kuntaan kuuluneiden esikaupunkialueiden mukana liitettiin Tampereen kaupunkiin vuonna 1937, oli alue rakennettu lähes valmiiksi. Kaupunkiin liittämisen myötä käynnistettiin alueen asemakaavoittaminen, josta alkoi eräänlainen pysähtyneisyyden aika, kun Pispalan valmisteilla olevan asemakaavan aikana oli alueella voimassa rakennuskielto. Uuden kaupunginosan fyysinen ja sosiaalinen rakenne alkoivat rappeutua ja muuttoliike kääntyi vähitellen pois päin Pispalasta. 1960-luvun alussa alueen hitaasti toteutuneen kaavan muuttaminen käynnistyi uudestaan ja alueelle julistettiin jälleen rakennuskielto. Osa rakennuksista jäi huonolle hoidolle. Vuonna 1978 uuden asemakaavan tullessa voimaan vuosikymmenien rakennuspaineet alkoivat purkautua, josta seurasi varsin raju ympäristönmuutos. Rakennuksia purettiin sekä välittömän uudisrakentamisen tieltä että odottamaan tontin tulevaa uutta käyttöä.

Pispalan nykyisen kaavoituksen rakennuskiellon aikana haluttiin välttää aiempien rakennuskieltojen aikaan saamat negatiiviset vaikutukset ja mahdollistaa rakennusten saneeraus, laajentaminen ja uudisrakentaminen poikkeusluvalla. Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on alueen säilyminen vireänä ja elinvoimaisena. Poikkeamislupaprosessissa hankkeiden suunnittelua on ohjattu Pispalan uusien kaavojen ja rakentamistapaohjeen hengen mukaisesti.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, sillä poikkeamispäätöksen ehdoksi on annettu mm.:

- rakennuslupavaiheen suunnitelmat noudattavat Pispalan kaavojen rakentamistapaohjetta: kaavamuutoksen määräykset tulevat noudattamaan Pispalan kaavojen ja rakentamistapaohjeen periaatteita.
- tontilla käytetty kerrosala ei ennen uuden asemakaavan voimaan tuloa ylitä $e=0,3$: kaavatyön yhteydessä tonttitehokkuus ei tule alittamaan $e=0,3:a$.
- tontilla olevat vanhat asuinrakennukset säilytetään: kaavamuutoksessa olemassa olevat asuinrakennukset saavat suojelumääräyksen.
- uudisrakennuksille ei myönnetä rakennuslupaa ennen kuin tontilla on asemakaavamuutos vireillä: varmistetaan, että kaavatyö lähtee käyntiin.
- hulevedet hoidetaan Pispalan kaavojen hulevesimääräyksen mukaisesti.

Hirvikatu 5 tonttia koskeva erillinen asemakaava on tarpeen sen takia, että kuluvalta valtuustokaudella suhtaudutaan uusien, laajojen suojelukaavojen aloittamiseen kriittisesti. Tekemällä vain tätä tonttia koskeva asemakaava, voidaan vanhojen rakennusten suojelu varmistaa. Yksittäisen kaavan tekeminen ei aiheuta haittaa mahdolliselle laajemmalla III-vaiheen kaavoitukselle.

Poikkeuslupa toteuttaa Pispalan suojelukaavojen tavoitteita sekä rakennusten suojelun, että tonttitehokkuuden osalta.

Pispalan rakennuskiellon aikana Pirkanmaan ELY-keskus on viime aikoina lausunut samoin kaikista Pispalan poikkeamishakemuksista, mutta ei ole valittanut päätöksistä, kun hankkeiden tonttitehokkuus on ollut alle $e=0,3$. Näin ollen voidaan todeta Pirkanmaan ELY-keskuksen katsovan, että hankkeilla, jota noudattavat Pispalan kaavojen rakentamistapaohjetta sekä tonttitehokkuutta, joka on enintään $e=0,3$ ei haitata tulevaa kaavoitusta.

Poikkeaminen käyttötarkoituksesta

Tontilla voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1978, jolloin julkisten palvelujen tuottamisen ja kaupunkirakenteeseen sijoittamisen periaatteet ovat olleet erilaiset kuin nyt, liki 45 vuotta myöhemmin. Tampereen kiinteistötoimi on katsonut, että kyseisellä paikalla ei ole enää tarvetta julkisen palvelun rakennukselle, vaan että sen käyttötarkoitus voidaan muuttaa ympäröivien korttelien tapaan asumiseen. Tänä päivänä julkiset palvelut toteutetaan keskitetysti laajempina kokonaisuuksina, eikä Hirvikatu 5 tontti täytä siltä osin palvelujen tuottamisen vaatimuksia.

Tontti on ollut asuinkäytössä 1800-luvulta lähtien eikä kahden uuden pientalon rakentamisen voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan

merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi mm. hoitolaitoksen rakentamisen tontille, millä saattaisi olla poikkeamislupaa isompia vaikutuksia ympäröiville asuintonteille.

Poikkeaminen rakennusalaista

Rakennusalan ylitys yhden rakennuksen osalta suhteessa tontin kokonaisuuteen nähden voidaan pitää vähäisenä. Hirvikatu 5 rakennusala ulottuu tontin kaakkoisrajaan kiinni koko Selininkatu 1 F-rakennuksen päädyn matkalta. Vaikka talo B ei ylittäisi rakennusala sisäpihan puolella, näkyisi rakennus edelleen Selininkadun F-rakennuksen yhden asunnon päätyikkunaan. Uudisrakennuksen sijoittaminen esitetyille paikalle mahdollistaa tontille avaran, Pispalalle ominaisen keskipihan muodostumisen sekä pääikkunaetäisyyden täyttymisen naapurin F-rakennuksen päädyssä olevaan yhteen asuinhuoneen pääikkunaan nähden. Rakennus sijaitsee lähimmillään noin kolme metriä puiston rajasta. Tämä mahdollistaa perustusten sekä routasuojauksen tekemisen tontin puolella samoin kuin rakennuksen rakentamisen ja huoltamisen omalla tontilla.

Muuta

Rakennuslupavaiheessa, kun saneeraussuunnitelmat vanhoista asuinrakennuksista on tehty, selviää, mitkä tilat tulee laskea kerrosalaan. Mikäli vanhan asuinrakennuksen yläkerran tilat tulevat laskettaviksi kerrosalaan, tulee uudisrakennuksia vastaavasti pienentää, jotta tontilla käytetty kerrosala ei ylitä poikkeamispäätöksen ehdon mukaista tonttitehokkuutta $e=0,3$.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa talousrakennuksen purkamisesta. Talousrakennusta ei ole inventoitu arvokkaimpaan luokkaan 1.

Lopuksi

Yhdyskuntalautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Lautakunta ei ole poikkeamisesta päättäessään käyttänyt harkintavaltansa väärin. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

TAMPEREEN YHDYSKUNTALAUTAKUNTA