

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 315

Poikkeamishakemus tontille Saunasaarenkatu 10, Ala-Pispala, asuinrakennuksen purkaminen

TRE:5051/10.03.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Hanna Montonen

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

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-218-1094-11 lupa saada poiketa rakennuskiellosta asuinrakennuksen purkamiseksi, hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Ala-Pispalan kaupunginosassa, osoitteessa Saunasaarenkatu 10.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Kokouskäsitely

Milko Tietäväinen palasi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Jouni Sirén teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Lautakunta edellyttää, että kaupungin rakennusvalvonta selvittää keinoja tehostaa toimintaansa, jotta kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei päästetä rappeutumaan."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta.

Tontilla sijaitsee pieni asuinrakennus, jossa on kellari, asuin kerros sekä ullakko. Rakennus halutaan purkaa sen huonokuntoisuuden vuoksi. Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 3.3.2022 asti.

KUULEMINEN

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN: Rakennuskielto

Tontti on asetettu asemakaavan laatimista varten rakennuskieltoon 3.3.2022 asti.

Asemakaavoitus:

Tontilla sijaitsee n. 58 m² suuruinen asuinrakennus, joka on rakennettu arviolta vuonna 1920. Tontin pinta-ala on 485 m².

Purettavaksi esitetty asuinrakennus on maakuntamuseon vuonna 2012 laatimassa inventoinnissa arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpaan arvoluokkaan 1 (rakennus: luokka 1 ja tontti rakennuksineen (= rakennetun ympäristön kohde): luokka 1). Inventoinnissa rakennuksesta on todettu mm.:

"Pikkutalo on rakennettu ilmeisesti vuonna 1920. Rakennus on säilyttänyt pienistä muutoksista huolimatta erinomaisesti alkuperäisen runkomuotonsa, sekä alkuperäiset tai niitä vastaavat rakennusosat ja -materiaalit, kuten loiva avoräystäinen satulakatto, symmetrinen julkisivujen aukotus, laudoitus- ja listoitustapa, T-malliset ja pieniruutuiset ikkunat sekä pulpettikattoinen kuisti. Pihan pinnat ja kasvillisuus ovat perinteiset, joskin hoitamattomat.

Historiallinen arvo – Sosiaalishistoria

Asuinrakennus on tyyppiltään harvinaistunut yhden perheen pikkutalo. Pihapiirissä on säilynyt alueella 1900-luvun alkupuolella tyyppillinen asumisen tapa, pieni asunto puutalossa.

Ympäristöarvo – Maisemallisesti keskeinen sijainti

Saunasaarenkadun ja Tahmelan viertotien, alueen vilkkaasti liikennöidyn pääkadun, kulmauksessa sijaitsevalla tontilla ja asuinrakennuksella on suurehko merkitys katumaisemassa."

Rakennuksen kuntoa on tutkittu ensimmäisen kerran vuonna 2018, jolloin rakenteita ei avattu, vaan kuntoa tutkittiin aistinvaraisesti. Tämän lisäksi keskikerroksen rakenteista otettiin yhteensä kolme materiaalinäytettä, joissa kaikissa todettiin olevan mikrobikasvustoa. Selvityksen ja laboratoriotulosten jälkeen lausunnossa todettiin, että rakennus on niin pahoin vaurioitunut, että sen korjaaminen turvallisesti ja terveelliseksi asua on käytännössä mahdotonta.

Vuonna 2018 tehdyn selvityksen lisäksi hakija on vuonna 2020 teettänyt rakennuksesta kuntotutkimuksen, jonka yhteydessä avattiin rakenteita. Uusia materiaalinäytteitä ei otettu. Kuntotutkimusraportissa todetaan, että 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennusosien kierrättämisestä ja uudelleen käyttämisestä eikä korjaamisesta.

Suojeluasemakaavaa laadittaessa maakuntamuseon inventoimille rakennuksille annetaan eri asteisia suojelumääräyksiä. 1-luokkaan arvotetulle rakennukselle annetaan yleensä määräys, jonka mukaan sitä ei saa purkaa. Mikäli kiinteistönomistaja katsoo, että suojelumääräyksen saava rakennus on liian huonokuntoinen eikä sille tulisi antaa purkamisen kieltävää määräystä, tulee rakennuksen korjauskelvottomuus osoittaa kuntotutkimuksella.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan vuonna 2020, että 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 laiminlyömisestä.

Purettavaksi esitetty asuinrakennus on ollut pitkään asumattomana ja sitä on vuosikausia käytetty luvatta ulkopuolisten toimesta. Nykyisten omistajien omistukseen rakennus tuli vuonna 2019. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon sekä uusimman kuntotutkimuksen perusteella rakennukselle ei asemakaavaa tehtäessä annettaisi enää suojelumääräystä, joten rakennuksen purkaminen on puollettavissa.

Poikkeaminen rakennuskiellosta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen rakennuskiellosta ei vaikeuta luonnon arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Tahmelan viertotiehen, idässä ja etelässä pientalotontteihin sekä lännessä Saunasaarenkatuun.

Lähialueelle on aiemmin haettu 20 poikkeamislupaa, joista 15 on hyväksytty, yksi on hylätty ja neljä on vielä vireillä.

Asemakaava: Tontin pääkäyttötarkoitus on asunto- ja liikerakennusten korttelialue.

Asemapiirustus: Purettava rakennus sijaitsee tontin luoteiskulmassa. Rakennus on kerrosalaltaan n. 58 m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asiantuntijalausunto rakennuksen kunnosta: Liitteessä käydään läpi rakennuksen kuntoa sekä esitellään rakennuksesta otettujen näytteiden tulokset.

Hakijan perustelut purkamiselle: Liitteessä hakija antaa lisäperusteluja rakennuksen purkamiselle.

Inventointiraportti maakuntamuseo 2012: Liitteessä on kerrottu alueen ja tontin historiaa, purettavaksi esitetyn rakennuksen ja pihapiirin ominaispiirteitä ja arvoluokitus.

Kuntotutkimus: Liitteessä selvitetään rakennuksen kuntoa mm. rakenteiden avausten pohjalta.

Lausunnot ELY-keskus ja maakuntamuseo: ELY-keskuksen ja maakuntamuseon lausunnot vuosilta 2019 ja 2020.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Hakijoina ovat yksityishenkilöt. Poikkeamislupahakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella (henkilötunnus).

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pirkanmaan maakuntamuseo 14.8.2019:

”Maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun kuntoselvitysaineistoon (Asiantuntijalausunto 15.10.2018, Suomen sisäilmatutkimus Oy) ja tehnyt kohteeseen maastotarkastuksen 10.7.2019.

Voidaan todeta, että Saunasaarenkatu 10:n rakenteelliset vauriot, siltä osin kuin ne ovat nähtävissä ilman rakenneavauksia, ovat korjattavissa rakennuksen alkuperäistä asua ja varustelua vastaavalle tasolle. Yhdessä rakenteiden saastumisesta johtuvan toimenpidetarpeen kanssa korjaustyöt ovat mittavat, mutta mahdolliset.

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.”

Pirkanmaan maakuntamuseo 17.9.2020:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2019 lausunnossaan (diar. 356/2019) Pirkanmaan maakuntamuseo on todennut purettavaksi aiotun rakennuksen kunnosta muun muassa seuraavaa: "Yhteenvetona voidaan todeta, että Saunasaarenkatu 10:n rakenteelliset vauriot, siltä osin kuin ne ovat nähtävissä ilman rakenneavauksia, ovat korjattavissa rakennuksen alkuperäistä asua ja varustelua vastaavalle tasolle. Yhdessä rakenteiden saastumisesta johtuvan toimenpidetarpeen kanssa korjaustyöt ovat mittavat, mutta mahdolliset." Tämän jälkeen rakennuksen kuntoa on tutkittu ja maakuntamuseolle on toimitettu 5.8.2020 päivätty kuntotutkimusraportti (Rakennusinsinööri Jommi Suonketo). Tutkimuksessa on silmämääräisen arvioinnin lisäksi avattu rakenteita ja selvitetty vaurioiden laajuus riittävällä tarkkuudella. 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 laiminlyömisestä. Maakuntamuseo pitää kiinteistön omistajien toimintaa erittäin moitittavana. Purkamisen yhteydessä tulee toimittaa kierrätettäväksi kaikki uudiskäyttöön soveltuvat rakennuksen osat, kuten ikkunat, puiset väliovet tai listat. Lausunto pyydetään toimittamaan tiedoksi myös luvan hakijalle.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hakemuksesta huomautettavaa."

Vastine:

Lausunto on toimitettu tiedoksi hakijalle.

Pirkanmaan ELY-keskus 16.9.2019:

Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Alueen asemakaava on vanhentunut, minkä takia alue on rakennuskiellossa, kunnes alueelle saadaan uusi asemakaava, jonka 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 maankäytöllisiin perusteisiin. Poikkeamisella tulisi ensisijaisesti mahdollistaa parempi ratkaisu kuin kaavalla olisi saavutettavissa. Yksityinen etu, kuten suojeluvaihtoesta vapautumisen mahdollistama tehokkaampi rakentaminen, ei ole lain tarkoittama erityinen syy. MRL 171.1 §:ssä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

keskeinen lähtökohta on arvokkaan ympäristön ja rakennuskannan säilyttämisen turvaaminen. 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. Alueen kulttuurihistoriallisen arvon kannalta arvokkaiden rakennusten käyttö tulee ratkaista alueelle laadittavan asemakaavan yhteydessä. ELY-keskus muistuttaa, että MRL 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Saunasaarenkatu 10:n rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi tulee ryhtyä toimenpiteisiin lisävaurioiden estämiseksi.

Pirkanmaan ELY-keskus 9.9.2020:

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.

Alueen kulttuurihistoriallisen arvon kannalta arvokkaiden rakennusten käyttö tulee ratkaista alueelle laadittavan asemakaavan yhteydessä. ELY-keskus muistuttaa, että MRL 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Saunasaarenkatu 10:n rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi tulee ryhtyä toimenpiteisiin lisävaurioiden estämiseksi.

Vastine:

Hakijat ovat lisänneet hakemukseensa perusteluja ja erityiset syyt. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon sekä uusimman kuntotutkimuksen perusteella rakennukselle ei asemakaavaa tehtäessä annettaisi enää suojelumääräystä, joten rakennuksen purkaminen on puolettavissa.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite YLA 24.11.2020 Sijaintikartta
- 2 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaava
- 3 Liite YLA 24.11.2020 Asemapiirustus
- 4 Liite YLA 24.11.2020 Asiantuntijalausunto rakennuksen kunnosta
- 5 Liite YLA 24.11.2020 Hakijan perustelut purkamiselle
- 6 Liite YLA 24.11.2020 Inventointiraportti maakuntamuseo 2012
- 7 Liite YLA 24.11.2020 Kuntotutkimus
- 8 Liite YLA 24.11.2020 Lausunto ELY-keskus 2019
- 9 Liite YLA 24.11.2020 Lausunto ELY-keskus 2020
- 10 Liite YLA 24.11.2020 Lausunto Maakuntamuseo 2019
- 11 Liite YLA 24.11.2020 Lausunto Maakuntamuseo 2020

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 27.11.2020

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.11.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§315

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.