

## HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

### ASIA

Lausunto asiassa dnro 20241/03.04.04.04.16/2021, joka koskee valitusta Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä. Yhdyskuntalautakunta on 12.1.2021 § 6 hyväksynyt poikkeamislupahakemuksen koskien lupaa saada poiketa käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusala kiinteistöllä 837-109-9903-0, osoitteessa Alaverstaanraitti 9.

Yhdyskuntalautakunnan päätös on annettu julkipanon jälkeen 15.2.2021.

### VALITTAJA

Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhu

### LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen yhdyskuntalautakunta

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

### LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIEN JA PROSESSIOSOITE

Lakimies Heidi Ruonala

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. 040 569 1218

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)

## LAUSUNTO

### *Vaatimukset*

Yhdyskuntalautakunta vaatii, että valitukset hylätään.

### Perustelut

Voimassa olevan asemakaavan tarkoituksen mukaisesti puistoon sijoittuu kahvila, jonka sijainti toteutuneen muuntamon johdosta poikkeaa asemakaavassa osoitetusta rakennusalueesta. Kahvilarakennuksen uusi sijainti on käyty läpi maakuntamuseon, Tampereen kaupungin Viheralue- ja hulevedet-yksikön sekä asemakaavoituksen kanssa.

Muuntamo on sijoitettu kaavassa kahvilalle varatun rakennusalan reunaan niin, että sen luoteispuolelle tai eteen mahtuisi vielä kahvila-, tms. rakennus. Muuntamo vaatii kuitenkin ympärilleen 8 m suojaetäisyyden, mikä rajoittaa muiden toimintojen sijoittamista sen läheisyyteen. Kallion lounaispuolelle sijoitettu Kalle Päättalon muistomerkki myös vaatii ympärilleen tilaa, mikä ei siten mahdollista rakentamista rakennusalueella lainkaan.

Kahvilan sijaintia pohdittaessa käytiin läpi useita vaihtoehtoja ja suunnitelmien mukaiseen ratkaisuun päädyttiin, koska se sijaitsee paikassa, jossa huolto on hoidettavissa helposti ja jossa luontaisesti liikkuu isoja asiakasmääriä. Alueella on jo rakennuksia/rakenteita, mm. muuntamo, leikkipuisto, Vapriikin rakennukset, jolloin rakennetut elementit puistossa sijoittuvat lähelle toisiaan ja ranta-alue jää mahdollisimman avaraksi. Mikäli kahvila olisi esitetty sijoitettavan kauemmaksi luoteeseen, rakennus olisi tullut Keernakadun nyt rakentamiselta vapaana olevalle näkemäpäätteelle tai tullut liian lähelle koskea, mitä ei pidetty tarkoituksenmukaisena.

Päätösesitykseen annettiin ehtoja, joiden mukaan suunnitelmaa tulee muuttaa rakennuslupavaiheessa siten, että mm. harjakorkeutta madalletaan. Kaupunkikuva-arkkitehti ohjaa suunnittelua ja huolehtii siitä, että rakennuksesta tulee julkisivuiltaan mahdollisimman keveä, matala sekä arvokkaaseen kansallismaisemaan sopiva. Kaavamääräys edellyttää, että rakennuksen julkisivujen tulee olla pääasiassa lasia.

Suunniteltu kahvilan sijaintipaikka on n. 50 metrin päässä valituksen tehneen taloyhtiön pohjoispuolen asuinrakennuksesta. Kahvilarakennus tulee alimmassa kerroksessa sijaitsevan muutaman asunnon kohtisuorien koskimaisemien eteen, mutta viistonäkymät säilyvät asunnoista ennallaan, joskaan viistonäkymistä ei näy koskelle päin. Taloyhtiön eteläisemmän asuinrakennuksen alimman kerroksen muutaman asunnon viistonäkymiä rakennus peittää jonkin verran, mutta asunnoille jää vielä koskimaisemia.

Korkein hallinto-oikeus on valitusoikeutta koskevassa päätöksessään arvioinut ikkunasta avautuvan maiseman muutoksen merkitystä (KHO 2013:85). Päätöksen johdosta voidaan todeta, että muutokset maisemassa ja näkymien menetys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta edes asunnon arvon mahdollisen alenemisen takia.

Puistoon sijoitettu muuntamo on ns. puistomuuntamotyyppiä, jolle on myönnetty toimenpidelupa vuonna 2012. Luvan myöntämisen yhteydessä ei ole kuultu naapureita. Muistomerkin sijoittaminen puistoon vaatii ainoastaan kiinteistönomistajan luvan, jolloin tämän tyyppisessä tilanteessa ei myöskään kuulla naapureita.

Näin ollen naapureilla ei ole em. yhteyskissä ollut mahdollisuutta kommentoida puistoa koskevia toimenpiteitä.

Puistomuuntamo ja muistomerkki eivät ole käyttäneet asemakaavassa rakennusosalalle osoitettua rakennusoikeutta. Poikkeamishakemuksessa haettiin lupaa saada poiketa rakennusoikeudesta sen takia, että kahvilalle tarkoitettu rakennusoikeus sijaitsee asemakaavassa puiston käyttöä palvelevan rakennuksen rakennusosalalla, ei paikassa, johon kahvila poikkeamislupahakemuksessa esitettiin sijoitettavaksi.

Aleksandra Siltasen puisto on osa Tammerkosken valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kaava mahdollistaa kahvilan rakentamisen puistoon, joten katsottiin, että korvaavan sijainnin tulee mahdollistaa mahdollisimman laaja rakentamiselta vapaa puistoalue siten, että rakentaminen ei tule lähemmäksi koskea kuin mitä kaavassa osoitettu rakennusala on. Kaikkien yhteinen etu on, että puistoalue säilyy mahdollisimman yhtenäisenä, kulttuurihistorialliset arvot pyritään säilyttämään ja alueen kehittyminen on hallittua.

Muuntamon siirtämisestä ei ole keskusteltu missään vaiheessa, sillä alueelta ei löydy sille korvaavaa paikkaa. Lisäksi muuntamon siirto on verrattain kallis toimenpide, joten tämän tyyppisen rakentamisen yhteydessä muuntamon siirtoa ei pidetty tarkoituksenmukaisena.

Esitetty toiminta on kaavan periaatteen mukaista ja katsottiin, että kesäkahvilatoiminta kosken rannalla monipuolistaisi alueen palvelutarjontaa.

Kahvilan suunniteltu sijainti ei vaikuta merkittävästi alueen nurmikenttien määrään. Kahvilan ja sen eteen tulevan sorapintaisen terassialueen ulkopuolelle jää n. 1 300 m<sup>2</sup> suuruinen nurmialue. Lähialueelta, n. 600 m Aleksandra Siltasen puistosta koilliseen on Armonkallion Soukkapuisto, jossa on runsaasti mm. pelaamiseen soveltuvaa aluetta.

Aleksandra Siltasen puistoon ei ole asemakaavassa osoitettu liikennealuetta ja poikkeamislupa mahdollistaa ainoastaan kahvilan huoltoajon. Kahvilan yhteyteen ei ole tulossa pysäköintipaikkoja, joten tuleva liikennöinti tarkoittaa ainoastaan huoltoajoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamiselle tulee olla erityinen syy. Voimassa olevan asemakaavan tarkoituksen mukaisesti puistoon sijoittuu kahvila, jonka sijainti toteutuneen muuntamon johdosta poikkeaa asemakaavassa osoitetusta rakennusosalasta. Tampereen kaupunki on halunnut mahdollistaa asemakaavan mahdollistaman kahvilatoiminnan lähellä sille asemakaavassa osoitettua paikkaa vaarantamatta Tammerkosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvoja.

Edellä mainitun lainkohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Yhdyskuntalautakunta katsoi 12.1.2021 tekemänsä päätöksen täyttävän laissa asetetut edellytykset.

*Lopuksi*

Yhdyskuntalautakunta ei ole hyväksyessään poikkeamishakemuksen ylittänyt toimivaltaansa. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Valitukset tulee hylätä perusteettomina.

TAMPEREEN YHDYSKUNTALAUTAKUNTA

