

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 157

Poikkeamishakemus VI (Kaakinmaa), uudisrakentaminen ja vanhojen rakennusten saneeraaminen

TRE:1527/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

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: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään kiinteistöille 837-106-95-48, 837-106-95-49, 837-106-95-837-50, 837-106-95-51, 837-106-95-52 sekä 837-106-96-3 (asemakaavassa tontti 5) lupa saada poiketa asemakaavan määräyksestä: "

Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu" VI (Kaakinmaa) kaupunginosassa, osoitteissa Kurilankatu 2, 4 ja 6 ja Pyhäjärvenkatu 15 ja 17 sekä Eteläpuisto 4 sillä ehdolla,

että uudisrakennusten käyttöönottotarkastusta ei tehdä, eikä uudisrakennuksia oteta käyttöön, ennen kuin kulkutautisairaala ja kärysauna on peruskorjattu, niiden kuntotutkimuksissa todetut vauriot korjattu, viranomaisloppukatselmus suoritettu ja rakennukset todettu käyttökuntoisiksi.

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

Kokouskäsittely

Jouni Sivenius poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asia on tullut vireille 14.2.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 57 § mom 2 säädöksen mukaisesta asemakaavan suojelumääräyksestä.

Korttelissa 95 halutaan käyttää uudisrakennusten rakennusoikeutta ennen kuin asemakaavalla suojellut rakennukset on saneerattu ja niiden viranomaisloppukatselmus on suoritettu. Korttelin 95 suojeltuja rakennuksia, kulkutautisairaala ja kärysauna, kunnostetaan samaan aikaan kuin uudisrakennusta rakennetaan. Korttelin 95 Kurila-niminen rakennus sekä korttelin 96 De Gamlas Hem-niminen rakennus kunnostetaan myöhemmin, kun niissä nyt toimiva Musiikkiopisto saa korvaavat tilat muualta.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Tampereen kaupunki hakee poikkeamislupaa kiinteistöjen 837-106-95-48, -49,-50,-51 ja -52 osalta asemakaavan 8883 yleismerkinnästä, jonka mukaan uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu. Asemakaavan mukainen tonttijako on vireillä ja hakemus koskee sen mukaisia tontteja 48 ja 52 korttelissa 95, jolle uudisrakennusoikeutta on osoitettu.

1. Poikkeamista haetaan Kurilan ja De Gamlas Hemin korjauksen osalta siten, että uudisrakennusten rakennusoikeutta voitaisiin käyttää ennen edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta sekä korjausten viranomaisloppukatselmusten suorittamista.

Perustelut: Kurila (tontti 51, kortteli 95) ja De Gamlas Hem (tontti 5, kortteli 96) ovat käyttökuntoisia kaupungin omistamia rakennuksia, jotka ovat tällä hetkellä vuokrattuina sisäisesti Tampereen kaupungin kulttuuripalveluille ja luovutettu edelleen Pirkanmaan musiikkiopiston käyttöön. Kaupunginhallitus on päättänyt Kulttuurin palveluverkkosuunnitelmasta 1.2.2023 § 450 (TRE:5239/00.01.02/2023), jonka mukaan Pirkanmaan musiikkiopistolle tulee rakentumaan korvaavat tilat Hiedanrantaan. Hiedanrannan Kehitys Oy:n alustavan aikataulun mukaan tilojen rakentaminen tapahtuisi 1/2027–12/2028 edellyttäen, että vireillä oleva asemakaava vahvistuu ja rakentamisen käynnistyminen suunnittelu ja sopimuksista päättäminen huomioiden on mahdollista vuoden 2027 alussa. Korvaavat tilat tulisi Hiedanrantaan rakentumaan näin ollen aikaisintaan vuonna 2029 ja vasta tuon jälkeen olisi mahdollista myydä Kurila ja De Gamlas Hem sekä toteuttaa kaavamerkinnän mukainen kuntotutkimuksiin perustuva peruskorjaus viranomaisloppukatselmuksineen. Kaupungin toimesta on rakennuksiin toteutettu ja toteutetaan kuntotutkimuksiin perustuvia välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, jotta rakennukset pysyvät käyttökuntoisina ja Pirkanmaan musiikkiopiston toiminta tiloissa voi jatkua.

Asemakaavan yleismerkintä aiheuttaa alueen rakentumisen viivästymisen pitkälle 2030-luvulle saakka. Vaarana on myös, että nyt käyttämättömänä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

olevien kulkutautisairaalan sekä kärysaunan myynti ja korjaus siirtyisivät vuosilla eteenpäin, jolloin niiden kunto pääsisi entisestään heikkenemään ja korjausaste kasvamaan.

2. Poikkeamista haetaan kaavamerkinnän tulkintaan siten, että uudisrakennusoikeutta olisi mahdollista ottaa käyttöön samanaikaisesti kulkutautisairaalan ja kärysaunan kunnostamisen kanssa. Edellytyksenä kuitenkin olisi, ettei uudisrakennusoikeuden osalta ole mahdollista saada hyväksyttyä käyttöönottotarkastusta ennen kuin edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimuksiin perustuvat korjaukset on suoritettu ja viranomaisloppukatselmus suoritettu.

Perustelut: Rakentamisen aloittaminen uudisrakennusoikeuden osalta samanaikaisesti rakennusten peruskorjaamisen kanssa nopeuttaisi alueen rakentumista ja loisi toimijalle parempia taloudellisia edellytyksiä mittavan peruskorjausurakan toteuttamiselle, koska olisi mahdollista toteuttaa hankkeita samanaikaisesti vierekkäisillä tonteilla. Mikäli kaavan yleismerkinnästä suojeltujen rakennusten peruskorjaamisen osalta ei poiketa, siirtyy uudisrakentaminen alueella useita vuosia eteenpäin. Koska alue sijaitsee erinomaisella paikalla aivan keskustan tuntumassa, on sen rakentumisella merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Lisäksi asuntorakentamisen huonossa suhdannetilanteessa tulisi pyrkiä edistämään kaikkia liikkeelle lähteviä hankkeita mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaava-alue 8883 on kokonaisuudessaan tällä hetkellä kaupungin omistuksessa ja rakennuksia sekä tontteja suunniteltu luovutettavan seuraavasti:

Tarjouskilpailu 25.10 – 30.11.2024. Kaupunki tarjouskilpailun perusteella on myymässä seuraavaa kokonaisuutta:

- Tontti 49 Kulkutautisairaala
- Tontti 50 Kärysauna
- Tontti 52 Uutta rakennusoikeutta 4300 k-m². Tällä tontilla myydään myös purettava pesula/lämpökeskusrakennus

Tonttihakua 6/2025: Kaupunki laittaa hakuun tontin 48, jolla uutta rakennusoikeutta 9950 k-m². Toteutettavissa kuitenkin vasta, kun edellä kuvatut tarjouskilpailussa mukana olevat ja kunnostettavat rakennukset on kunnostettu kohdassa 2 kerrotulla tavalla.

Myös Kurila sekä De Gamlas Hem ovat tulevaisuudessa realisoitavia kohteita ja tullaan myymään asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, kun Pirkanmaan musiikkiopistolle rakentuu korvaavat tilat Hiedanrantaan. Alustava aikatauluarvio on aikaisintaan vuonna 2029.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Hakemus on kuulutettu Aamulehdessä. Kolmella naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muistutukset ovat päätöksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille.

Muistutus 1:

Muistutuksessa poikkeamista asemakaavasta vastustetaan. Muistutuksessa otetaan kantaa asemakaavan nopeaan aikatauluun sekä poikkeamisen vaikutuksiin asumisviihtyvyyteen.

Asemakaavoituksen vastine:

Nyt ei muuteta asemakaavaa vaan ollaan poikkeamassa voimassa olevan asemakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu. Korttelissa 95 halutaan käyttää uudisrakennusten rakennusoikeutta ennen kuin asemakaavalla suojellut rakennukset on saneerattu ja niiden viranomaisloppukatselmus on suoritettu. Korttelin 95 suojeltuja rakennuksia, kulkutautisairaala ja kärysauna, kunnostetaan samaan aikaan kuin uudisrakennusta rakennetaan. Korttelin 95 Kurila-niminen rakennus sekä korttelin 96 De Gamlas Hem-niminen rakennus kunnostetaan myöhemmin, kun niissä nyt toimiva Musiikkiopisto saa korvaavat tilat muualta.

Muistutus 2:

Muistutuksessa otettiin kantaa kaavan toteutumisen vaarantumiseen, rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden vaarantumiseen, tarjouskilpailun ehdoista poikkeamiseen tarjoajien yhdenvertaisuutta loukkaavalla tavalla sekä asemakaavaa paremman lopputuloksen saamiseen.

Muistutus 3:

Muistutuksessa todettiin, että poikkeamisen myöntämisellä menetetään keino, jolla rakennusten peruskorjaus voidaan parhaiten turvata. Kaavapoikkeaman hakeminen vasta äskettäin vahvistetun asemakaavan suojelumääräykseen on kaavakokonaisuuden hyväksytyjen tavoitteiden vastainen ja vahvistetun kaavan perusperiaatteita oleellisesti muuttava ratkaisu. Näin oleellinen poikkeama asemakaavamääräyksistä edellyttää lainmukaista asemakaavan muutosmenettelyä asianmukaisine kuulemisineen ja vaikutusarvioineineen.

Hakijan vastine muistutuksiin:

"Suojeltujen rakennusten kunnostamisen varmistaminen

Kaava-alueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä kaupungin omistuksessa. Kaupunki on hintakilpailun perusteella myymässä kulkutautisairaala ja kärysaunaa ja kaupunkikirjaan tullaan kirjaamaan ehto rakennusten kunnostamisvelvoitteesta sopimussakon uhalla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupungin tavoitteena on myyntien myötä saada varmistettua pitkään tyhjillään olleiden rakennusten kunnostaminen ja kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen.

Mikäli kaupunki myöhemmin tulee myymään myös Kurilan ja De Gamlas Hemin, tullaan ostaja samalla tavoin velvoittamaan rakennusten kunnostaminen sopimussakon uhalla.

Kurilan ja De Gamlas Hemin ylläpito ja rakennusten arvojen vaaliminen

De Gamlas Hem ja Kurila ovat 100 % vuokrattu Tampereen kaupungin kulttuuripalveluille, josta rakennukset on vuokrattu eteenpäin Pirkanmaan Musiikkiopiston käyttöön. Kohteet ovat näin ollen palveluverkkokäytössä ja niitä ylläpidetään samalla huolellisuudella kuin muitakin kaupungin palvelurakennuksia.

Musiikkiopiston toiminta edellyttää, että kohteet ovat terveelliset ja turvalliset käyttää. Aktiivinen päivittäinen käyttö mahdollistaa nopean reagoinnin ja varmistaa rakenteiden ja talotekniikan kunnossa pysymisen. Kohteiden huolto- ja kunnossapito toteutetaan Tampereen Tilapalveluiden toimesta. Kohteissa käydään huollon toimesta viikoittain ja tekniset järjestelmät tarkastetaan ja huolletaan säännöllisen ohjelman mukaan. Mikäli välittömiä investointitarpeita havaitaan rakennusten kunnan tai käytettävyyden osalta niin Tampereen Tilapalvelut nostavat hankkeet vuotuisille investointilistoille. Eli rakennusten arvo on huomioitu huolellisessa ylläpidossa.

Uudisrakentamisen aloittaminen yhtäaikaaisesti suojeltujen rakennusten kunnostamisen kanssa

Uudisrakentamisen aloittaminen samanaikaisesti kulkutautisairaalan ja kärysaunan kunnostamisen kanssa mahdollistaisi korttelin nopeamman rakentumisen. Koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla, on nopealla rakentumisella kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Myös mahdollisesti rakentamisesta aiheutuvien haittojen ajoittuminen lyhyemmälle aikavälille olisi alueen asukkaiden etu.

Uudisrakennushankkeen samanaikaisen toteuttamisen ehtona on kaupunki esittänyt, ettei uudisrakennusoikeuden osalta ole mahdollista saada hyväksyttyä käyttöönottotarkastusta ennen kuin edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimuksiin perustuvat korjaukset ja viranomaisloppukatselmus suoritettu. Edellä mainitun ehdon perusteella on rakentajalla merkittävä taloudellinen intressi saattaa suojeltujen rakennusten kunnostaminen päätökseen.

Poikkeamisluvan vaikutus suojeltujen rakennusten säilyttämiseen ja alueen rakentumiseen

Mikäli poikkeamista asemakaavan yleismääräyksestä ei myönnetä, tulee suojeltujen rakennusten peruskorjaus sekä alueen rakentuminen siirtymään vuosilla eteenpäin. Kaupunki on varautunut myymään rakennukset kunnostettaviksi, eikä niiden mittava kunnostaminen kaupungin toimesta ole investointisuunnitelmassa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päinvastoin kuin muistutuksissa, kaupunki näkee rakennusten kunnostamisen ja arvokkaan kulttuuriympäristön vaarantuvan, mikäli asemakaavan yleismerkinnästä poikkeamista ei myönnetä.

Kaavamerkinnän koskettaminen myös Kurilaa ja De Gamlas Hemiä kävi ilmi vasta tarjouskilpailun jälkeen, sillä asemakaavoituksellekin oli epäselvää, miten ensimmäistä kertaa Tampereella käytettyä kaavamerkintää tulisi tulkita. Kaavamerkintä on osoittautunut osittain epätarkoituksenmukaiseksi tavoitteeseen nähden.”

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan ” Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.”

Siitä poiketen uudisrakentaminen halutaan aloittaa samanaikaisesti suojeltujen rakennusten, kulkutautisairaalan ja kärysaunan, saneeraamisen kanssa. Musiikkiopiston käytössä olevat De Gamlas Hem ja Kurila kunnostetaan myöhemmin vasta, kun musiikkiopistolle on saatu korvaavat tilat.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n mukaisesti

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Kohde sijaitsee VI (Kaakinmaa) kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa Pyhäjärvenkatuun, idässä Papinkatuun, etelässä Eteläpuistoon ja lännessä Koulukatuun. Kortteleissa sijaitsevat entinen kulkutautisairaala, kärysauna, hallintorakennus Kurila ja De Gamlas Hem.

Kortteleissa 95 ja 96 on voimassa keväällä 2024 hyväksytty asemakaava nro 8883, jossa entinen kulkutautisairaala, kärysauna, hallintorakennus Kurila ja De Gamlas Hem on suojeltu rakennuskohtaisin suojelumerkinnöin. Lisäksi on mahdollistettu kulkutautisairaalan tontin täydennysrakentaminen. Asemakaavassa on myös annettu koko kaava- aluetta koskeva yleismääräys: ”Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.”

Edellä mainitulla yleismääräyksellä on ollut tarkoitus kytkeä kulkutautisairaalan tontin uudisrakentaminen ja ilmeisen huonokuntoisten kulkutautisairaalan ja kärysaunan säilyttäminen toisiinsa siten, että varmistettaisiin suojeltujen rakennusten kunnostaminen mahdollisimman pikaisesti, ennen kuin tontin uudisrakentaminen olisi mahdollista. Yleismääräyksessä ei kuitenkaan ole eritelty rakennuksia, vaan valitun sanamuodon vuoksi se koskee hieman virheellisesti kaikkia kaava-alueen suojeltuja rakennuksia.

Kulkutautisairaalan tontin uudisrakentaminen ja kulkutautisairaalan ja kärysaunan kunnostaminen haluttaisiin käynnistää aikataulullisista, suunnittelullisista, tontin käytöllisistä ja taloudellisista syistä johtuen yhtäaikaaisesti. Yleismääräyksestä halutaan nyt poiketa siten, että kulkutautisairaalan tontin uudisrakentaminen olisi mahdollista, vaikka käytössä olevia Kurilaa ja De Gamlas Hemiä ei vielä peruskorjattaisi, vaan niitä ylläpidettäisiin kuten tähänkin asti. Poikkeamislupaa voidaan puoltaa sillä ehdolla, että uudisrakennusten käyttöönottotarkastusta ei tehdä, eikä uudisrakennuksia oteta käyttöön, ennen kuin kulkutautisairaala ja kärysauna on peruskorjattu, niiden kuntotutkimuksissa todetut vauriot korjattu, viranomaisloppukatselmus suoritettu ja rakennukset todettu käyttökuntoisiksi. Ehdon mukaan toimien poikkeaminen asemakaavamääräyksestä ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaisesta rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että annetun ehdon mukaan toteutettuna poikkeaminen asemakaavan määräyksestä ”Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu” ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaan yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Kohde sijaitsee VI (Kaakinmaa) kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa Pyhäjärvenkatuun, idässä Papinkatuun, etelässä Eteläpuistoon ja lännessä Koulukatuun. Kohteen koillissuunnalla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2010, 2012 ja 2013. Kohteen lounaissuunnalla on vuonna 1998 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Kohteen luoteissuunnalla on neljä aikaisempaa lupahakemusta, joista kullekin on annettu myönteiset päätökset. Päätökset on annettu vuosina 1999, 2020, 2021 ja 2023. Lisäksi kohteen pohjoissuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2003 ja 2015. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Lausunnot

Muistutukset: Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu.

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelma: Asemapiirroksessa on esitetty alueen rakennukset.

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

"Lupahakemus koskee Tampereen Kaakinmaan kaupunginosassa (VI) sijaitsevia entisen kulkutautisairaalan sekä sen eteläpuolisen entisen vanhainkodin De Gamlas Hemin aluetta. Kortteleissa on voimassa tuore keväällä 2024 hyväksytty asemakaava (kaava nro 8883), jossa entinen kulkutautisairaala, kärysauna, hallintorakennus Kurila ja De Gamlas Hem on suojeltu rakennuskohtaisin suojelumerkinnoin. Lisäksi on mahdollistettu kulkutautisairaalan tontin täydennysrakentaminen. Asemakaavassa on myös annettu koko kaava-alueita koskeva yleismääräys: "Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinillä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.”

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että edellä mainitulla yleismääräyksellä on ollut tarkoitus kytkeä kulkutautisairaalan tontin uudisrakentaminen ja ilmeisen huonokuntoisten kulkutautisairaalan ja kärysaunan säilyttäminen toisiinsa siten, että varmistettaisiin suojeltujen rakennusten kunnostaminen mahdollisimman pikaisesti, ennen kuin tontin uudisrakentaminen olisi mahdollista. Yleismääräyksessä ei kuitenkaan ole eritelty rakennuksia, vaan valitun sanamuodon vuoksi se koskee hieman virheellisesti kaikkia kaava-alueen suojeltuja rakennuksia.

Yleismääräyksestä halutaan nyt poiketa siten, että kulkutautisairaalan tontin uudisrakentaminen olisi mahdollista vaikka käytössä olevia Kurilaa ja De Gamlas Hemiä ei vielä peruskorjattaisi, vaan niitä ylläpidettäisiin kuten tähänkin asti. Toiseksi kulkutautisairaalan tontin uudisrakentaminen ja kulkutautisairaalan ja kärysaunan kunnostaminen haluttaisiin käynnistää aikataulullisista, suunnittelullisista, tontin käytöllisistä ja taloudellisista syistä johtuen yhtäaikaaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää valitettavana, että asemakaavaan määräyksestä on tarpeen näin pian kaavan hyväksymisen jälkeen poiketa. Toisaalta käytetty yleismääräys on uusi, sen käytöstä ei ole aiempaa kokemusta ja sen sisältö on osoittautunut osin epätarkoituksenmukaiseksi. Määräys olisi ollut tarpeen muotoilla tarkemmin, esim. koskemaan ainoastaan kulkutautisairaala ja kärysaunaa. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä, mikäli lupaehtoon kirjataan edellytykseksi, että uudisrakennusten käyttöönottotarkastusta ei voida tehdä, eikä uudisrakennuksia ottaa käyttöön, ennen kuin kulkutautisairaala ja kärysauna on peruskorjattu, niiden kuntotutkimuksissa todetut vauriot korjattu, viranomaisloppukatselmus suoritettu ja rakennukset todettu käyttökuntoisiksi.”

Pirkanmaan ELY-keskus:

"Hakemus, kohta 1

Hakemuksessa on taustoitettu, että musiikkiopistotoiminnan on tarkoitus loppua alueella toimintojen siirtyessä lähivuosina muualle. Hakija pyytää, että kaavamääräyksestä joustettaisiin siten, että uudisrakennusoikeutta ei sidottaisi de Gamlas Hemin ja Kurilan kunnostuksiin.

Hakemusaineistoihin ei sisälly kuvausta musiikkiopistokäytössä olevien rakennusten kunnosta tai mahdollisesta kunnostustarpeesta, joten poikkeamiseen liittyvän myönnytyksen suuruutta on vaikeaa arvioida. Hakija ilmoittaa hakemuksessa valmiutensa rakennuksen pitämiseen käyttökuntoisena. ELY-keskus muistuttaa, että rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja, de Gamlas Hem myös erityisen merkittävien sisätilojensa osalta. Näin ollen pelkkä käyttökuntoisena pitäminen myyntiin asti ei välttämättä toimenpiteenä riitä, vaan rakennuksen ylläpidon ja huollon tulee systemaattisesti tähdätä kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ELY-keskus ei puolla hakemuksen kohtaa 1 niillä taustatiedoilla ja ehdoilla, joita hakija on hakemuksessa esittänyt.

Hakemus, kohta 2

ELY-keskus suhtautuu erityisen kielteisesti hakemuksen kohtaan 2. Huoli suojelun toteutumisesta on kaavan laatimisen yhteydessä koskenut erityisesti kulkutautisairaalan ja siihen liittyvän kärysaunan rakennuksia, joiden kunnossapito on ollut heikommalla tasolla kuin musiikkiopistokäytössä olevien de Gamlas Hemin ja Kurilan. Kulkutautisairaalaan ja kärysaunaan on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä kuntoselvityksiä, joissa rakennusten on todettu olevan heikkokuntoisia, mutta kunnostuksen toteutettavissa. Kulkutautisairaalan ja kärysaunan osalta on selvityksiin perustuen tiedossa, että rakennusten saattaminen asuttavaan kuntoon vaatii, kuten hakemuksestakin käy ilmi, merkittävää taloudellista panostusta. Riski suojelun toteutumatta jäämiseen on erityisen suuri, sillä rakennukset käyvät hoitamattomina ja käyttämättöminä jatkuvasti yhä heikompaan kuntoon. Asiaa korostaa se, että kaava on laadittu aivan äskettäin ja kaavamääräys asettaa sanatarkasti uudisrakentamisen edellytykseksi kuntotutkimuksiin perustuvan korjauksen lopputarkastuksen.

ELY-keskus katsoo, että hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle, eikä poikkeamiseen näin ollen ole edellytyksiä."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttajat, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 27.5.2025 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 27.5.2025 Asemapiirros
- 3 Liite YLA 27.5.2025 Kartat
- 4 Liite YLA 27.5.2025 Lausunnot
- 5 Liite YLA 27.5.2025 Hakijan vastine muistutuksiin

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 30.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§157

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen 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;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

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

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

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
- 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 310 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.