

Dnr. TRE 1115/10.03.01/2024 Teiskon kirkkotie 113 huolto-/sosiaalirakennus

Rajanaapureina vastustamme suunnittelutarveratkaisun myöntämistä tällaisenaan sekä vaadimme suunnitelmaan muutoksia ja täydennystä. Teiskon kirkkotie 113 ja kirkon alueen kokonaisrakentaminen huomioon ottaen nyt esitetty suunnitelma toisi liian tiivistä rakentamista tontille. Rakentaminen suunnitelman mukaan nykytilanteessa pilaisi kulttuurimaiseman ja vaarantaisi tontin luontoarvot. Tehtyjen (LIITTEET: ELY-keskus 8.8.18 ja Tampereen kaupunki 27.9.2017) luontoselvitysten/lausuntojen perusteella hanketta ei tällaisenaan voida edes toteuttaa.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden tontin käyttöä koskeva ratkaisu 25.3.2022 (LIITE) puoltaa hallittua ja maltillista rakentamista kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvojen puolesta arvokkaalla tontilla.

Huolto-/sosiaalitalan rakentaminen kirkon läheisyyteen on perusteltua, mutta rakentamisessa tulee huomioida rakennusmassan sijoittaminen tontille kulttuuriympäristön vaatimusten mukaisesti ja alueen luontoarvot sekä asianmukainen jätevesiratkaisu, joka suunnitelmasta puuttuu. Myös vanhan seurakuntatalon kohtalo on ratkaistava ennen uutta rakentamista.

Lisäksi on huomioitava, että hakijalle on jo myönnetty samaan käyttötarkoitukseen suunnittelutarveratkaisu samalle tontille Teiskon kirkkotien eteläpuolelle ja lupa rakentaa suunniteltua suurempi, 250m² kokoinen rakennus vastaavaan käyttötarkoitukseen. Näin ollen uuden suunnittelutarveratkaisun laillinen peruste ei toteudu, koska erityistä syytä uuteen lupaan ei ole. Ei ole perusteltua myöntää samalle hakijalle useita päällekkäisiä lupia samaan käyttötarkoitukseen.

Vuosina 2018-2022 Tampereen seurakuntayhtymä haki Teiskon kirkkotie 113 tontille poikkeamislupaa rakentaakseen tiheän omakotitaloalueen, jonka HAO lainvastaisena kumosi: ”Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että myös muilla alueen maanomistajalle tulee olla oikeus vastaavaan rakennusoikeuteen. Tämä johtaisi poikkeuksellisen tehokkaaseen rakentamiseen kylämaisella, maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Ei ole varmaa, voidaanko näin tehokasta rakentamista osoittaa edes asemakaavalla.” (LIITE: HAO, 2022, s. 15.)

On kyseenalaista voisiko edes asemakaavalla myöntää näin suurta määrää rakennuksia läheisesti samoihin käyttötarkoituksiin ko. alueelle, jolle olisi muodostumassa mahdollisuus seuraaviin rakennuksiin:

1. vanha seurakuntatalo 471m²,
2. myönnetty suunnittelutarveratkaisu 250m² ja
3. nyt haettu suunnittelutarveratkaisu n. 200m².

Näin pienellä alueella olisi kohtuutonta myöntää mahdollisuus kolmeen suureen rakennukseen pienellä maa-alueella, joiden yhteenlaskettu ka. 921m². Tällainen raskas rakentaminen/rakennusmassa alueella ei ole käyttötarkoituksen tai alueen luonteen mukaista.

Tälle samalle tontille (Teiskon kirkkotien eteläpuolelle) on jo myönnetty 250m² kokoinen rakentamislupa. Tätä asiaa ei kuitenkaan ole esim. hakemuksessa mainittu. Olemassa oleva lupa on este uuden luvan saamiseksi päällekkäisyytensä vuoksi ja siksi, että se mahdollistaisi liian massiivista rakentamista ko. tontille.

Tämä on jo neljäs suunnittelutarveratkaisuhakemus, jonka perusteena mainitaan tuo sama vanhan seurakuntatalon käyttöön liittyvä ongelmallisuus. Ko. perusteella on siis jo haettu kirkon välittömään läheisyyteen lupaa kahteen omakotitaloalueeseen, yhteen 250m² huolto/sosiaali-/kokoontumistilaan ja nyt nykyiseen 200m² huolto/sosiaalitalaan. Sen lisäksi vanha seurakuntatalo kuitenkin edelleen on ennallaan nykyisellä paikallaan ja näillä tiedoilla jäämässä siihen määrittämättömäksi ajaksi. Kuinka paljon tällä samalla perusteella voidaan vielä hakea erilaisia suunnittelutarveratkaisuja/poikkeamislupia? Tällä perusteella ei enää tule hyväksyä uusia rakennushankkeita samalle alueelle.

Seurakuntatalon purkulupa on haettu 2020 ja se on jo vanhentunut, joten on kyseenalaista, aikooko hakija edes purkaa sitä. Järkevää olisikin käyttää tätä kallion päällä tukevasti seisovaa rakennusta, etenkin kun tutkimuksissa kosteusvaurioita ei ole löytynyt. Rakennus on edelleen työntekijöiden käytössä.

Käyttötarkoitukseltaan päällekkäisten rakennuslupien ja kookkaiden rakennusten vyyhti hakijan alueella on kokonaisuudessaan selvitettävä ennen uutta lupaa. Vanhan seurakuntatalon alueen rakennuspaikan tulevaisuus on ratkaistava ennen kuin uutta lupaa Teiskon kirkkotie 113 alueelle voidaan myöntää. Kaavoituksella on velvollisuus välttää

postimerkkimäisiä ratkaisuja, jotka voisivat johtaa esim. liian tiheään tai hallitsemattomaan rakentamiseen alueella. Tämän hankkeen lupa antaisi hakijalle mahdollisuuden rakentaa hyvin vapaasti erilaisia kookkaita rakennuksia alueelle.

Maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan samankaltaisiin käyttötarkoituksiin tarkoitettujen rakennusten ja lupien sekä toistuvasti samasta syystä eri rakennushankkeisiin myönnettyjen lupien vyyhtiä huomattaville neliömäärille ei voitaisi hyväksyä keneltäkään muultakaan alueen maanomistajalta. Maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan hanketta ei voida hyväksyä ennen kuin koko hakijan maa-alueen rakentamisen/rakennusten tuleva kokonaisuus on selvinnyt.

Myöskään olemassa olevia varasto/huoltorakennuksia tontilla ei voi pitää perusteena uuteen lupaan, koska niillä ei tiettävästi ole koskaan edes ollut asianmukaista rakennuslupaa.

Suunnitelmaan vaadittavat muutokset ja korjaukset:

Teiskon kirkkotie 113 alueelle ei tule hyväksyä uutta rakentamista ennen kuin vanhan seurakuntatalon kohtalo ja siltä vapautuvan maa-alan käyttö on konkreettisesti selvinnyt:

1. Vähimmäisvaatimus nyt haetun kaltaisen suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen tulee olla valmiiksi purettu vanha seurakuntatalo ja selvitys siitä vapautuvaan maankäytön asianmukaisesta tulevaisuudesta.
2. Uutta rakentamista ei tule hyväksyä Teiskon kirkkotie 113 alueella niin kauan kuin luvan hyväksymisen seurauksena voi olla kaksi läheisesti samaan käyttötarkoitukseen tarkoitettua kookasta rakennusta ja kokonaisuutena n. 670m² kerrosalaa: 1. suunniteltu rakennus (200m²) ja 2. vanha seurakuntatalo (471m²).
 - a. Kahden kookkaan rakennuksen samanaikainen sijoittuminen tontille tekee rakentamisesta liian tiheätä ja vaarantaa kulttuuriympäristön.
 - b. Uusia rakennusoikeuksia on haettu osittain päällekkäin samoihin käyttötarkoituksiin huolto- ja sosiaalityötiloiksi. Ilman vanhan seurakuntakodin purkamista ei ole mitään perustetta rakentaa toista kookasta rakennusta Teiskon kirkkotie 113 tontille. Kun otetaan huomioon, että samalle tontille tien toiselle puolelle on lupa rakentaa uusi 250m² huolto/kokoontumistila

sosiaalituloineen, niin lopputuloksena olisi kolme merkittävän kokoista rakennusta läheisesti samoihin käyttötarkoituksiin kirkon välittömässä läheisyydessä. Uudisrakentaminen on asetettava ehdolliseksi, ettei uutta lupaa voi saada, ennen kuin vanha seurakuntatalo on purettu.

- c. Tällä hetkellä ei ole mitään näyttöä siitä, että vahaa seurakuntataloa oltaisiin edes purkamassa.

Mikäli suunnittelutarveratkaisu pienemmälle rakennukselle myönnettäisiin, tulee sen kohdalla huomioida seuraavat seikat:

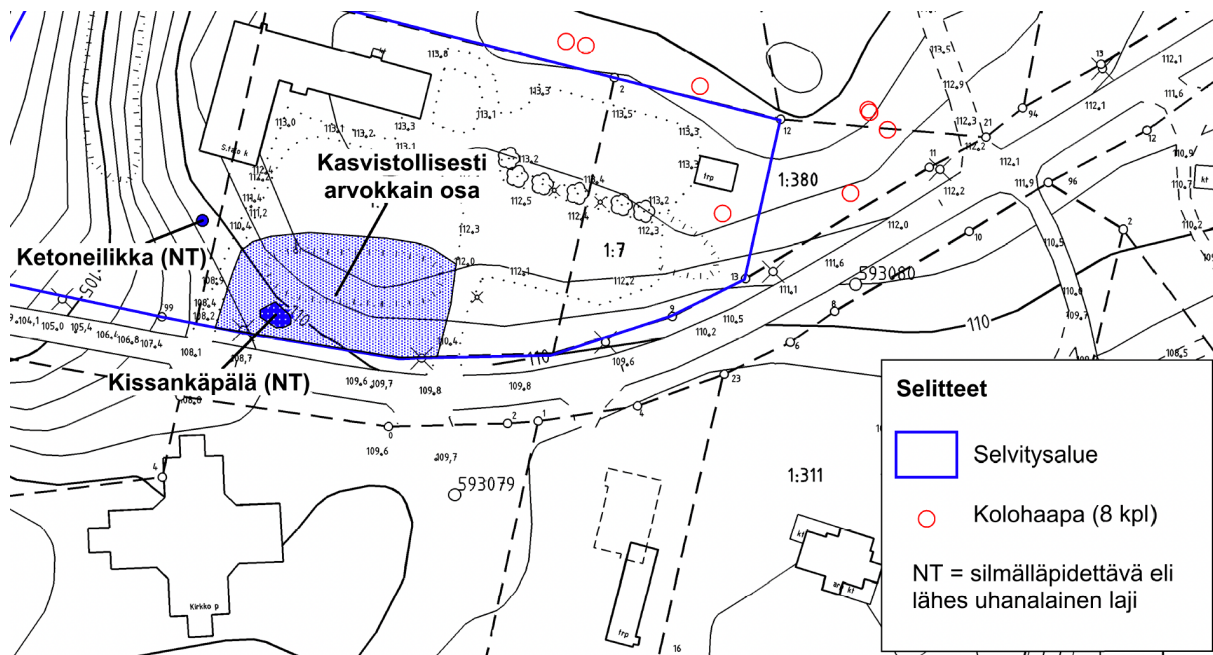
1. Suunnitelmasta puuttuu asianmukainen jätevesiratkaisu, joka on selvitettävä ennen luvan myöntämistä.
 - a. Kyseessä on mäen päällä oleva kalliotontti, jossa jätevesiratkaisun toteuttaminen on haasteellista. Aikaisemmissa suunnitelmissa ja niihin liittyvissä viranomaislausunnoissa tämä on tullut selkeästi esiin ja jätevesiratkaisua on vaadittu jo suunnittelutarveratkaisuvaiheessa.
 - b. Rakennukseen tuleva työkoneiden säilytys lisää merkittävästi jäteveden käsittelytarvetta ja tekee jätevesiratkaisusta haasteellisemman.
 - c. Koska kyseessä on haastava jätevesiratkaisu, tulee jätevesiratkaisu selvittää ennen suunnittelutarveratkaisua MRL 135 § 5. kohdan toteutumisen varmistamiseksi.
2. Uudisrakentamisen kokoa tai sijoittelua pitää muuttaa:
 - a. Nyt ehdotetulla sijainnilla uusi huoltorakennus sijoittuisi rinteessä korkeammalle kuin kirkko ja kilpaisi sen kanssa massiivisuudessaan. Esitettyä huoltorakennusta tulee madaltaa, jotta se ei kilpaile kirkon kanssa ja maastoutuu ympäristöön paremmin.
 - b. Uuden huolto-/sosiaalilarakennuksen rakennusmassa tulee sijoittaa vanhan seurakuntatalon rakennusmassan paikalle seurakuntatalon purkamisen jälkeen. Tämä ratkaisu on paras, koska se ei vaarantaisi merkittävästi alueelle asetettuja luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen vaatimuksia.

Samalla Teiskon kirkkotie 113 alueen rakentamistiheys pysyisi asianmukaisena alueen luonne ja Hallinto-oikeuden päätös huomioiden. Näin turvataan myös kirkolle tarpeellisten parkkipaikkojen säilyminen siltä osin.

3. Luontoarvot: Rakennusta ei voida rakentaa suunnitelmassa esitetyle paikalle, koska sen alle jäävää puustoa ei ELY-keskuksen 8.8.18 lausunnon mukaan saa kaataa rakentamisen tieltä.

Mikäli uudisrakentaminen kuitenkin sijoitetaan tontin koilliskulmaan, tulee:

- a. Rakennuksen korkeutta rajoittaa siten, ettei se liian kookkaana ja korkeana peitä näköalaamme kirkolle ja järvelle ja jotta kulttuuriympäristön luonne ei häiriintyisi.
- b. Rakennusta tulee pienentää tai siirtää länteen ja mahdollisesti etelään, koska sen alle suunnitelmassa jäävä metsikkö kolopuineen ja niiden metsäsuojavyöhykkeineen on säilytettävä ennallaan, koskemattomana, ELY-keskuksen lausunnon 8.8.2018 mukaisesti: *”Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin perusteella. ELY-keskus katsoo, että alle 30 m etäisyydellä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista ei voi toteuttaa puiden kaatoa edellyttäviä toimenpiteitä.”*
- c. Mainittakoon että suunnitelman alle jäävä vanha varastorakennus on kokonaan metsikön sisällä. Joten rakennuspaikan siirtoa tulisi tehdä länteen vähintään em. varastorakennuksen verran (vähintään 10m).
- d. Lähimmät kolopuut ovat muutaman metrin päässä suunnitellusta rakennuksesta sen pohjois- ja eteläpuolella. Ohessa Tampereen kaupungin luontoarvoselvityksen 27.9.2017 kartta rakennusalueen läheisistä kolopuista:



Liitteet:

1. ELY-keskuksen lausunto 8.8.2018 Teiskon kirkkotie 113 rakentamisesta
2. Tampereen kaupunki luontoselvitys 27.9.2017 Teiskon kirkkotie 113 länsipuolelta
3. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisu 25.3.2022 Teiskon kirkkotie 113 tontin käytöstä rakentamiseen.

[muistuttaja]

Yhdistyksemme haluaa muistuttaa rakennushankkeen alueen kulttuuri- ja luontoarvojen toteutumisesta kaikissa rakennushankkeissa.

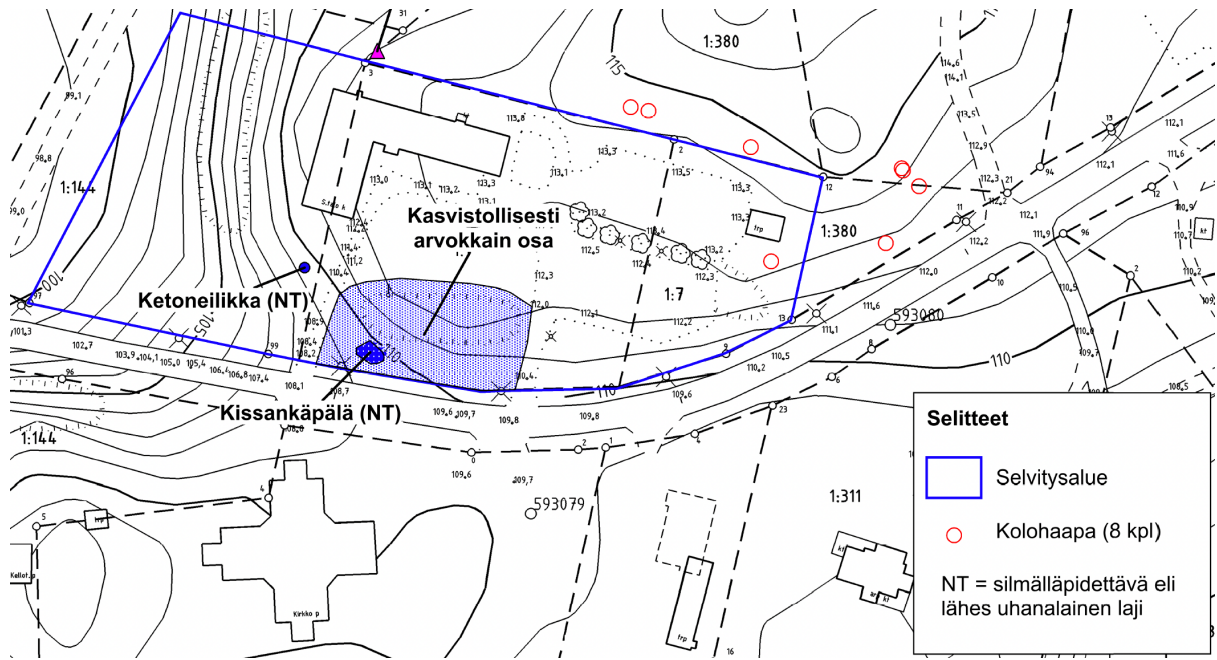
Teiskon kirkkotie 113 alueelle on tehty monia luonto- ja kulttuurialueen selvityksiä ja asetettu vaatimuksia ko. alueen rakentamiselle.

Pyydämmekin ennen suunnittelutarveratkaisuluvan myöntämistä ELY-keskuksen 8.8.18 ja Tampereen kaupungin teettämän luontoarvoselvityksen 27.9.2017 huomioimista uudisrakentamiseen liittyvien lupien reunaehtoina.

Katsomme että parhaiten kulttuuri- ja luontoarvot toteutuvat, kun mahdollinen uudisrakentaminen sijoitetaan vanhan seurakuntatalon tilalle, samaan paikkaan, purettavaksi aiotun vanhan seurakuntatalon asemaan ympäristössä. Tällöin kulttuuriympäristö säilyy pääosin ennallaan, rakennusmassan säilyessä pitkäaikaisella paikallaan kulttuuriympäristössä. Kulttuuriympäristöön ei myöskään tule liian suurta katkeamista liian tiheään rakentamisen tai kulttuuriympäristöä rikkovan rakentamisen sijoittelun seurauksena ja ympäröivän metsikön säästäminen kokonaisuudessaan suojelee parhaiten luonnon monimuotoisuutta ja vaalii alueen kulttuuri- ja luontoarvoja. Lisäksi parkkialueen säästäminen kokonaisuudessaan palvelee kirkon vieraiden tarpeita.

Mikäli uudisrakentaminen sijoitetaan edellä mainitusta poiketen Teiskon kirkkotie 113 alueen koilliskulmaan hakemuksen suunnitelman mukaisesti, tulisi rakentamisen sijoittelua tai kokoa sopeuttaa siten, että nykyinen metsikkö siinä olevine luonnonsuojelukohteineen, eli kolopuut suojavyöhykkeineen säilytetään, ELY-keskuksen 8.8.2018 lausunnon ja Tampereen kaupungin teettämän luontoarvoselvityksen 26.9.2017 mukaisesti.

Rakentamisessa suunnitelman mittakaavassa, rakennuksen ympärille tehtävän kaivuutyön seurauksena rakennuksen kaakkoiskulman kolopuu juurinen vaikuttaa vaurioituvan kaivuutyön seurauksena, eikä sen ympärille jää riittävä suojavyöhykettä metsää. Puu, sen juuret ja puun lähiympäristö tulee suojata riittävällä suojavyöhykkeellä rakentamiselta ja siihen liittyvältä kaivuutyöltä.



Tampereen kaupungin teettämän luontoarvoselvityksen 26.9.2017 kartta, jossa näkyy mm. suojeleksi määritetyt kolopuut.

Teiskon kulttuuri ja luonto ry