

Lausunto rakennussuojeluesityksestä koskien kiinteistöä 837-213-1321-1/Hirvikatu 5

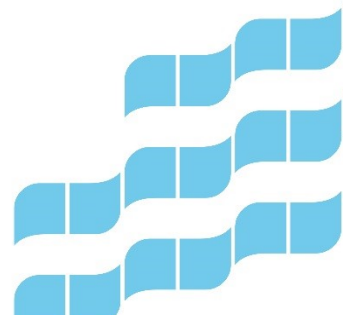
Lausuntopyyntö PIRELY/11997/2020:

Pispalan asukasyhdistys ry on esittänyt 12.10.2020 vireille tulleella esityksellä Pirkanmaan ELY-keskukselle, että Tampereen kaupungissa kiinteistöllä 837-213-1321-1 osoitteessa Selininkatu 3 / Hirvikatu 5, 33240 Tampere, tulisi suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010, rakennusperintölaki) nojalla. ELY-keskus on ilmoittanut Tampereen kaupungille asian vireilletulosta ja pyytää rakennusperintölain 7 §:n (498/2010) 1 momentin nojalla ennen suojelua koskevan päätöksen tekemistä ELY-keskus lausuntoa Tampereen kaupungilta rakennuksen ja kiinteistön omistajana ja rakennuksen sijaintikuntana.

Lausunto:

Kiinteistön 837- 213-1321-1 omistaa Tampereen kaupunki ja se on vuokrattu. Tontilla olevat rakennukset ovat vuokralaisen omistamia. Kiinteistöjohtajan 2.3.2021 § 141 tekemällä päätöksellä kiinteistön vuokrasuhde on uusittu 50 vuodeksi 1.5.2021 – 30.4.2071.

Tontin vuokralainen on maanmittauslaitoksella 25.3.2020 kirjatun vuokraoikeuden siirron perustella Invilla Yhtiöt Oy. Vuokralainen on hakenut tontille poikkeamislupaa rakentaakseen tontille kaksi asuinrakennusta. Poikkeamislupaa on valmisteltu ja sen käsittely on kesken.



Kaupunki on edellyttänyt vuokraoikeuden haltijalta kaavamuutoshakemuksen jättämistä. Tontin omistaja Tampereen kaupunki ja vuokraoikeuden haltija ovat jättäneet 1.12.2021 kaavamuutoshakemuksen tonttia koskien.

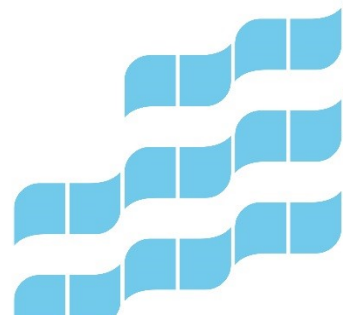
Tontin kaavatilanne:

Kiinteistöllä 837- 213-1321-1 on voimassa 25.5.1978 vahvistunut asemakaava 5166/25S. Siinä tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jossa rakennusala kiertää tontin koillis-, lounais- ja luoteisrajoja. Pihan keskiosa on jätetty asemakaavassa rakentamiselta vapaaksi ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi (II), mutta rakennuksen kerrosalasta voidaan 25 % rakentaa yksikerroksisena. Lisäksi saadaan yksikerroksisina rakentaa erilliset talous-, sauna-, autotalli-, yms. rakennukset. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 826 k-m². Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla aidalla, ellei maastollisista olosuhteista johtuen ole erityistä syytä tästä poiketa. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylät on varustettava portilla. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 150 k-m² kohti. Tontti on asemakaavan muuttamista varten rakennuskiellossa, joka on voimassa 17.9.2022 asti. Rakennuskielto on asetettu koska alue on kuulunut Pispalan asemakaavojen uudistamisen suunniteltuun 3. vaiheeseen.

Pormestariohjelman 2021-2025 mukaisesti uusien laajojen suojeluasemakaavojen käynnistämiseen suhtaudutaan kriittisesti tällä kaudella, jonka vuoksi tullaan laatimaan hakemuksen pohjalta vain kiinteistöä 837- 213-1321-1 koskeva asemakaavamuutos.

Rakennusinventointi:

Tontti sijaitsee Ylä-Pispalan kaupunginosassa rajautuen Hirvikatuun, Selininkatuun, rivitalotonttiin ja puistoon. Se rajautuu kahdelta sivulta valtakunnallisesti arvokkaaseen Pispalanrinteen rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueeseen ja maakunnallisesti



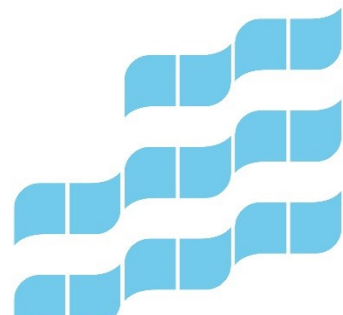
arvokkaaseen Pispalanharju – Pyynikki- maisema-alueeseen. Tontilla sijaitsevat 1870-luvulla rakennettu ja 1900-luvun alkupuolella laajennettu, nykyisin mansardikattoinen Tahmelan torppa, 1910-luvulla rakennettu pienempi huvilatyylinen asuinrakennus sekä piharakennus, joka on rakennettu mahdollisesti 1950-luvulla. Pirkanmaan maakuntamuseon inventoinnissa pihapiiri ja asuinrakennukset on arvotettu kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi (arvoluokka 1) ja talousrakennus on arvotettu luokkaan 2. Tontti on ollut osa laajemmalla alueella toiminutta kauppapuutarhaa, josta muistumana on vielä viereinen puistona oleva omenatarha.

Poikkeamislupahakemus:

Tontin vuokraoikeuden haltija ja rakennusten omistaja on hakenut poikkeamislupaa MRL 171 §:n nojalla MRL § 53:n mukaisesta rakennuskiellosta sekä MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamislupaa edellyttävässä suunnitelmassa tontilla olevat kaksi asuinrakennusta esitetään säilytettäväksi ja talousrakennus purettavaksi. Tontille rakennettaisiin kaksi uutta asuinrakennusta sekä katosrakennelma. Poikkeaminen koskisi käyttötarkoitusta, rakennuskieltoa ja rakennusala.

Poikkeamislupaa koskevia suunnitelmia on ohjattu maakuntamuseon kanssa ja ne noudattavat Pispalan vireillä olevien asemakaavojen rakentamistapaohjetta.

Hakija on esittänyt erityisinä syinä poikkeamiselle mm. rakennushankkeen kiireellisyyden asemakaavamuutoksen aikatauluun nähden sekä sen, että tontin uuden vuokrasopimuksen mukaisen vuokran perusteena on 826 k-m², josta vain noin 15% on käytetty. Myös lisärakentamisen ja nykyisten rakennusten kunnostamisen hakija toteaa erityisenä syynä poikkeamiselle koska se edesauttaisi sitä, että tontti vastaisi vuokrauksen perusteita. Lisäksi erityisenä syynä esitetään suunnitelman 0,3 tehokkuuslukua, koska se noudattaa Pispalan alueen suojelukaavojen periaatetta tonttien tehokkuuslukuista 0,3-0,4. Hakija toteaa, että



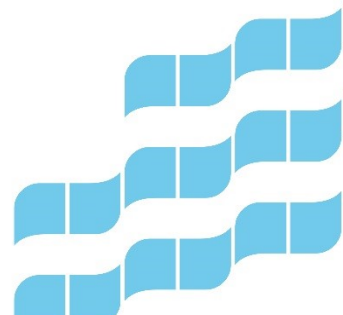
olemassa olevat talot tullaan esittämään kaavoituksessa suojeltaviksi ja ne ovat tyhjillään todeten, että ne on pidettävä vartioituna, lämpiminä ja niiden peruskuntoa tulee muutoinkin ylläpitää.

Kuten edellä on aiemmin todettu, poikkeamisluvan käsittely on kesken.

Sen valmistelussa on tunnistettu, että tontin täydennysrakentaminen, väljän puutarhamaisen ilmeen katoaminen ja piharakennuksen purkaminen heikentävät jonkin verran kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta ne ovat kuitenkin hyväksyttävissä, mikäli näin voidaan varmistaa tontin vanhojen asuinrakennusten säilyminen. Koska Pispalan kaavoituksen II-vaiheen vireillä olevat asemakaavat nro 8309 ja 8310 ovat vasta ehdotusvaiheessa ja rakennusoikeuden määrä on auki, on linjattu Pispalassa voitavan rakennuskiellon aikana edetä poikkeamisluvalla hankkeissa, joissa suunnitelmat noudattavat vireillä olevien asemakaavojen rakentamistapaohjetta käyttäen rakentamistehokkuutta, joka on enintään $e=0,3$.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat täyttävät em. ehdot. Valmistelu on tehty tältä pohjalta. Poikkeamisluvalla tultaneen antamaan ehtoja koskien vanhojen rakennusten säilyttämistä ja niiden tulevien kunnostussuunnitelmien sekä uudisrakennusten rakennuslupien lausuntojen pyytämistä Maakuntamuseolta sen edellyttämällä tavalla, tontin aitaamista, ajoyhteyttä sekä maapohjaa kaivettaessa mahdollisesti tavattavia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita. Viimeksi mainitussa tapauksessa edellytetään töiden pysäyttämistä ja ilmoitusta viipymättä havainnoista maakuntamuseoon (MML 14 §). Myös hulevesiä koskevia ehtoja ollaan asettamassa. Ehdoksi harkitaan asetettavaksi myös, että rakennuslupaa ei myönnetä uudisrakennuksille ennen kuin tontilla on asemakaavamuutos vireillä ja rakennuskieltoa on jatkettu. Rakennusvalvonnalla on mahdollisuus antaa vanhojen rakennusten osalta korjauskehotuksia tarvittaessa.

Poikkeamislupaa valmistellaan yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi tammikuussa v. 2022 siltä pohjalta, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä vaikeuta



rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, kun luvalla asetettavia ehtoja noudatetaan. Poikkeamisluvan ehdot on tarkoitus määritellä siten, että tontilla oleviin arvokkaisiin rakennuksiin ei kohdistu kulttuurihistoriallista merkitystä vaarantavia toimenpiteitä. Eteneminen poikkeamisluvalla mahdollistaa rakennushankkeen suunnittelun ja vanhojen rakennusten korjaamisen aloittamisen.

