

## KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA Valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä 7.2.2017 nro 17/0032/2

## VALITTAJA

Tampereen kaupunginhallitus  
PL 487  
33101 Tampere  
puh. (03) 565 611

## VALITTAJAN ASIAMIEN JA PROSESSIOSOITE

Lakimies Maija Neva  
Tampereen kaupunki  
Konsernihallinto, Lakiasiat  
PL 487  
33101 Tampere  
puh. 040 147 4379  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

## VAATIMUKSET

Tampereen kaupunki vaatii, että Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 7.2.2017 nro 17/0032/2 kumotaan siltä osin kun hallinto-oikeus on kumonnut asemakaavapäätöksessä tontilla 1317-3 sijaitsevalle ulkorakennukselle osoitetun suojelumerkinnän srp-2 ja Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava saatetaan myös tältä osin voimaan.

## PERUSTELUT

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on virheellisesti katsonut, että tontilla 1317-3 sijaitsevalle talousrakennuksen osoitettu suojelumerkintä srp-2 olisi maanomistajalle kohtuuton.

Tampereen kaupungin perustelut ovat seuraavat:

### **Rakennuksen käyttötarkoitus**

Suojeltavaksi osoitettu rakennus on toiminut inventointitietojen mukaan vuodesta 1960 lähtien myös autosuojana. Tämä käyttötarkoitus on edelleen mahdollinen. Rakennuksen mitat 5,5 m x 6,7 m ovat riittävät autosuojakäyttöön. Tontilla ei ole muuta autosuojana käytettyä rakennelmaa tai rakennusta, kuin valituksenalainen piharakennus. Tontinomistaja on pyytänyt kaavanlaatumisvaiheessa tontin luoteisreunalle autosuojakäyttötarkoitukseen rakennusala, joka on kaavassa osoitettuna merkinnällä a-8. Kyseisellä a-8 rakennusallalla ei ole tällä hetkellä autosuojaa.

Tampereen kaupunki katsoo, että moniasuntoisella tontilla on osoitettavissa käyttötarve autosuojalle. Kyseinen I-luokkaan inventoitu rakennus soveltuu tähän käyttötarkoitukseen.

### **Suojelumääräys srp-2 ja julkisivujen muuttaminen**

Toisin kuin hallinto-oikeus on virheellisesti tulkinnut srp-2:n kaavamääräystekstistä päätöksensä kohdassa 3.5.4. *Talousrakennus tontilla*, merkintä srp-2 sallii julkisivumuutoksia. Päätöstekstissä on kaavamääräyksen srp-2 sisältö aukikirjoitettu virheellisesti sisältäen osia tiukemman srp-1 -merkinnän sisällöstä: ”Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa”.

Kaavakartalla (valituksen liite nro 2) suojelumerkintä srp-2:n määräysteksti on seuraava: ”*Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.*” Rakennukseen saa siis tehdä muutos- ja korjaustöitä ja sen rungon ja katon muotoa voi muuttaa. Autosuojan ovien koon päivittämistä nykyvaatimusten mukaisiksi sekä muiden tarvittavien julkisivumuutosten huolellista, vanhaa rakennusta kunnioittavaa toteutusta ei katsota julkisivujen kult-

tuurihistoriallisten arvojen turmeluksi.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.2.1. Kulttuuriympäristön suojelu kerrotaan, että kaavaehdotuksen merkintä srp-2 osoitetaan joillekin rakennusinventoinnissa arvoluokkaan I-luokan inventoiduille piharakennuksille, joissa muutokset ulkoasuun ovat tarpeen rakennuksen säilymisen kannalta. Kaavanlaatijan tarkoituksena on, että suojelumerkinnällä srp-2 osoitettuihin rakennuksiin sallitaan enemmän muutoksia kuin srp-1 merkittyihin. Rakennusten ominaisuusluonne, kulttuurihistoriallinen kertovuus ja kaupunkikuvallinen merkitys tulee muutoksista huolimatta säilyttää. Valituksenalaisen rakennuksesta käytiin Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa tontinomistajalta saadun kuntoarvion pohjalta neuvottelu, jossa päädyttiin lievempään srp-2 suojelumerkintään.

Tampereen kaupunki katsoo, että tontinomistajalla kiistatta oleva autosuojatarve on sijoitettavissa edelleen kyseessä olevaan piharakennukseen määräyksen srp-2 antaessa mahdollisuuden muokata julkisivuja, kuten esimerkiksi autotallinovia kooltaan nykyvaatimuksia vastaavaksi.

### **Kuntoarvio**

Pispalan kaavoitusprosessin yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseon I-, II- ja III-luokkaan inventoimille rakennuksille osoitettiin suojelumerkintä, ellei kiinteistönomistaja esittänyt kuntoarviota tai tutkimusta, jossa todennettiin rakennuksen korjauskelvottomuus. Suojelumerkinnän poistamiseksi edellytettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kuntotutkimusta, jossa rakennuksen mahdollinen korjauskelvottomuus todennettiin. Muiden kuin asuinrakennusten kohdalla riitti kuntoarvion tasoinen selvitys. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 10.9.2013 käytettäväksi *"Ohjeen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnan selvittämiseksi"* (valituksen liite nro 3). Ohjeessa määritellään kriteerit, jotka kuntotutkimuksen ja sen tekijän tulee täyttää. Kuntoselvityksistä pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot, jotka ovat kaavan liitemateriaalia.

Omistajan teettämä kuntoarvio (valituksen liite nro 6) ei ollut tontinomistajalle toimitetun yhdyskuntalautakunnan ohjeen mukaisesti kartoittanut kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen teknistä kuntoa ja esittänyt mahdollisia vaurioita riittävän puolueettomalla tavalla. Lisäksi sen lähestymistapa oli normaalin asuinkiinteistön kuntoarvion mukainen. Rakennneosien kunto arvioitiin välttävänä tai uusittavaksi monin osin, vaikka korjausrakentamiseen perehtyneen asiantuntemukseen kuuluu, että esim. puuikkunat, joiden kitkaukset ja maalipinta ovat rapistuneet, tulee kunnostaa. Ohjeen mukaisesti korjauskelvottomuutta ei ole se, että vaurioitunut rakenne ei tule maalaamalla kuntoon, vaurioitu-

nut rakenne pitää purkaa ja uusia vaurioituneilta osiltaan, rakenteen kunnostaminen tulee kalliiksi tai, että rakenteen kunnostaminen tulee kalliimmaksi, kuin vastaavan uuden tekeminen.

Pirkanmaan maakuntamuseon kokenut perinnerakentamisen rakennusmestari Tapani Koironen arvioi tarkistuskäynnillä rakennuksen olevan kaikin osin kunnostettavissa normaalein kunnostustoimin. Tarkistuskäynnillä ei havaittu tontinomistajan teettämässä arviossa esitettyä sortumisvaaraa. (valituksen liite nro 7, Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto)

Tampereen kaupunki katsoo, että tontinomistajan teettämää kuntoarviota ei oltu tehty annetun ohjeen mukaisesti, arviot olivat normaalirakentamiseen, mutta eivät kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sovellettavia, eikä sitä näin ollen voi pitää sinänsä luotettavana ja puolueettomana arviona.

### **Inventointi, arvoalueet ja suojelumerkinnät**

Kaava-alue 8257 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Pispalan I-vaiheen asemakaava nro 8257 perustuu selvityksiin, joista yksi keskeisimpiä on Pirkanmaan maakuntamuseon suorittama rakennusinventointi. Valituksenalainen tontti 1317-3 kuuluu inventoinnin arvoalueeseen, jolle on kaavassa osoitettu merkintä sk-2: Kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on sovitettava sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta pihapiiriin ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Koko kaava-aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon (*rakennettu kulttuuriympäristö, RKY*) ja kaavalle asetetut kulttuuriympäristön säilymisen tavoitteet koskevat koko kaava-aluetta, mutta erityisen tarkkaan tulee harkita muutoksia ja uudisrakentamista arvo-alueiksi luokitelluilla osakokonaisuuksilla, joihin kuuluu kaavan 8257 alueella vain 21 tonttia 110 tontista (19 %).

Tonttitasoisessa rakennusinventoinnin tarkastelussa valituksenalainen tontti 1317-3 todettiin I lk:n arvokkaaksi pihapiiriksi, jolle on osoitettu asemakaavassa suojelumerkintä sk-piha. Inventoinnin toimenpidesuosituksissa todetaan, että kohtuullisen pieniä muutoksia sallitaan, mutta ne tulisi tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Uudisrakentamista tulisi välttää.

Asemakaavan liitteessä nro 16, Täydentävä liiteaineisto, sivu 76 (valituksen liite nro 4) esitetään toimenpidesuositukset tontille 1317-3:

Pihapiirin ja rakennusten tai muun kohteen arvojen säilymisen kannalta tärkeää on: Kahden asuin- ja piharakennuksen, pihan pintojen ja kasvillisuuden muodostaman 1900-luvun alkupuolelle ominaisen eheän, tiiviisti rakennetun pihapiirin säilyminen. Tontin neljän 1910–1930-luvun rakennuksen muodostaman yhteenkuuluvan rakennusryhmän säilyminen.

Valituksenalainen piharakennus on olennainen osa pihapiirin kokonaisuutta. Rakennus on rakennettu tontin rajalle, seläkkäin yhteen naapuritontin srp-1 -merkinnällä osoitetun piharakennuksen kanssa ja muodostaa piharakennusparin, joka välittyy Vallikadun arvoalueen katunäkymään. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaisi pihapiirin kokonaisuuden ohella Vallikadun arvoalueen katukuvaa ja alueellista kokonaisuutta.

Valituksenalainen piharakennus on maakuntamuseon suorittamassa inventoinnissa osoitettu korkeimpaan inventointiluokkaan (I-lk). Asemakaavan yleislinjauksen mukaisesti inventoinnin pohjalta I-luokan piharakennukselle olisi kuulunut asettaa tiukin suojelumerkintä srp-1, mutta ko. tontilla suojelumerkinnän kohdistamisessa käytettiin kaavoittajan harkintaa ja rakennusalalle osoitettiin lievempi suojelumerkintä srp-2. Ratkaisun katsottiin mahdollistavan suurempia muutoksia rakennukseen ja sen julkisivuihin ja parantavan näin kaavan tavoitteiden mukaisesti harvinaisen rakennustyyppin, kivirakenteisen piharakennuksen, säilymisedellytyksiä. Suojelumerkinnän osoittaminen kyseiselle rakennukselle on kaava-alueen tontinomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaista.

Tampereen kaupunki katsoo, että inventoinnin pohjalta valituksen alaiselle rakennukselle tulee kiistattomasti osoittaa suojelumerkintä.

### **Kaavaratkaisun kohtuullisuus ja suojelun kannustimet**

Kaavaratkaisussa on osoitettu kannustimia, ns. porkkanoita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojeluun, mm. merkitsemällä suojeltavien rakennusten kohdalle toteutunutta alempi rakennusoikeus, jotta tontille voidaan harkinnan mukaan osoittaa rakennusoikeutta myös uudisrakennuksille. Lisäksi suojeltavien rakennusten vaipan sisällä saa tiloja ottaa käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeuden rajoittamatta.

Vertailtaessa rakennusoikeustaulukossa (valituksen liite nro 5) tontilla 1317-3 toteutunutta kerrosalaa ja kaavakartalla (valituksen liite nro 2) osoitettua rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä vastaavilla rakennusaloilla, voidaan todeta, että tontinomistaja Ivanoff on saanut suojelukannustinta eli ns. porkkanaa tontin koillisnurkassa sijaitsevalle uudisrakennusosalalle noin 29 k-m<sup>2</sup> verran. Ilman tätä menettelyä kyseiselle uudisrakennusosalalle olisi jäänyt rakennusoikeutta osoitettavaksi vain 10 k-m<sup>2</sup>.

Tampereen kaupunki katsoo, että vaikka valituksenalaisella tontilla on useita suojelumerkintöjä, ne perustuvat selvityksiin sekä harkintaan suhteessa kaavan tavoitteisiin, eivätkä siten asiaa kokonaisuutena arvioitaessa aiheuta kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Rakennuksia voi kunnostaa ja käyttää niiden käyttötarkoituksen mukaisella tavalla.

### **Kaavapäätöksen osittainen kumoaminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:n mukaan muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan oikaisunluonteisia korjauksia. Hallituksen esityksen (HE 1998/101) pykälää koskevien yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan tällaiset korjaukset olisivat lähinnä teknisiä, eikä muutoksenhakuviranomaisella olisi mahdollisuutta tehdä kaavaan vähäisiä muutoksia. Hallinto-oikeuden päätöksessä ei ole suojelumerkinnän poistamisen osalta ollut kyse oikaisunluonteisesta korjauksesta.

Saman pykälän mukaan muutoksenhakuviranomainen voi kunnan suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöksessä ei ole myöskään ollut kyse tällaisesta vähäisestä tarkistuksesta, koska kunnan suostumusta suojelumerkinnän poistamiseksi ei ole ollut.

Hallinto-oikeus on päätöksensä loppujohtopäätöksissään muun muassa todennut, että hallinto-oikeus voi tutkia valituksesta ainoastaan kaavan lainmukaisuutta koskevat valitusperusteet. Hallinto-oikeus on edelleen todennut, että kaupunginvaltuuston päätös on laadittu kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden mukaisesti, asemakaavamuutos täyttää asemakaavan sisältövaatimukset valituksissa mainituilta osin eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Hallinto-oikeus on kuitenkin virheellisesti kumonnut kaavapäätöksen osittain.

Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavapäätös täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavassa asetetut sisältövaatimukset myös valituksenalai-

sen suojelumerkinnän osalta. Hallinto-oikeuden päätös tulee kumota valituksenalaiselta osaltaan.

### **Johtopäätökset**

Tampereen kaupunki katsoo, että kaavaratkaisu valituksenalaisella tontilla ei ole tontinomistajalle kohtuuton, koska toisin kuin hallinto-oikeus päätöksessään virheellisesti esitti, tontilla on osoitettavissa käyttötarve autosuojalle ja kiistanalainen rakennus soveltuu tähän käyttötarkoitukseen. Kaavamääräys srp-2 antaa mahdollisuuden muokata julkisivuja maltillisesti, toisin kuin hallinto-oikeus oli virheellisesti asemakaavaa tulkinnut. Tontinomistajan teettämää kuntoarviota ei oltu tehty annetun ohjeen mukaisesti, eikä sitä näin ollen voi pitää sinänsä luotettavana ja puolueettomana arviona. Valituksenalaiselle rakennukselle tulee sekä inventoinnin pohjalta että kaava-alueen tontinomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti kiistattomasti osoittaa suojelumerkintä ja vaikka valituksenalaisella tontilla on useita suojelumerkintöjä, ne perustuvat selvityksiin sekä harkintaan suhteessa kaavan tavoitteisiin, eivätkä siten asiaa kokonaisuutena arvioidaessa aiheuta kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Rakennuksia voi kunnostaa ja käyttää niiden käyttötarkoituksen mukaisella tavalla.

Asemakaava täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asetut sisältövaatimukset myös valituksenalaisen tontin osalta. Tampereen kaupunki esittää, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan siltä osin kun hallinto-oikeus on kumonnut asemakaavapäätöksessä tontilla 1317-3 sijaitsevalle ulkorakennukselle osoitetun suojelumerkinnän srp-2 ja Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava saatetaan myös tältä osin voimaan.

Tampere

TAMPEREEN KAUPUNGINHALLITUS

- Liitteet
- Liite 1: Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 7.2.2017 nro 17/0032/2
  - Liite 2: Asemakaavakartta nro 8257
  - Liite 3: Ohje kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnan selvittämiseksi
  - Liite 4: Asemakaavan liite nro 16, Täydentävä liiteaineisto, sivu 76
  - Liite 5: Asemakaavan liite nro 14
  - Liite 6: Tontinomistajan teettämä kuntoarvio
  - Liite 7: Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto