

Puuvillamakasiinin asemakaavan muuttamista koskeva kaavoituspyyntö

69/10.02.03/2019

YLA 04.09.2019 § 68

Rakennusliike Laaksokunnas Oy on jättänyt uudelleen liitteenä olevan kaavamutoshakemuksen. Siinä esitetään, että kaavassa suojeltu makasiini puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi kerrostaloa. Perusteena asemakaavamutoshakemukselle on se, että kaavan mukaista käyttöä on haettu rakennukselle tuloksetta. Hakija esittää, että rakennuksen paikalle voitaisiin rakentaa kaksi kerrostaloa, joiden suunnitelmat on liitetty hakemukseen. Vastaava käsittely on tehty edellisen kerran vuonna 2014. Tuolloin käsiteltyyn hakemukseen oli liitetty samat uudisrakennusten piirustukset. Käsittelyn lopputuloksena kaupunginhallitus päätti, ettei makasiinia pureta eikä suojelumerkintää poisteta.

Kaupunginhallitus antoi teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi neuvotella Rakennusliike Laaksokunnas Oy:n kanssa asemakaavan pääkäyttötarkoitusta koskevan asemakaavamääräyksen muuttamisesta niin, että kaavamääräys mahdollistaa sekä rakennuksen suojelumerkinnän voimassaolon että rakennuksen nykyistä monipuolisemman käytön. Yhtiö esitti maankäytön suunnittelulle makasiinirakennuksen käyttötarkoitukseksi pysäköintitaloa. Kaupungin viranhaltijat totesivat voimassa olevan kaavamerkinnän mahdollistavan yhtiön esittämän käytön. Pysäköintitalo mainitaan makasiinin käyttövaihtoehtona myös yhtiön verkkosivuilla. Yhtiö voi hakea tällä perusteella rakennuslupaa. Asemakaava sallii rakennukseen hyvin erilaisia alueen asukkaita palvelevia tiloja. Tätä yhteisymmärrykseen päätyttyä neuvonpitoa ei ollut tarpeen kirjata erikseen näkyviin toimielinten pöytäkirjoihin.

Asian tultua uudelleen käsittelyyn kaupunki on pyytänyt jälleen lausuntoa Museovirastolta ja Hämeen ELY-keskukselta suojellun makasiinirakennuksen purkamisesta ja mahdollisesta kaavamutoksesta, jossa makasiinin suojelumerkintä hakemuksen mukaan poistettaisiin ja tilalle osoitettaisiin kerrostaloasumista.

Lausunnot ovat saapuneet. Museovirasto ei näe tilanteen muuttuneen millään lailla vuoden 2014 käsittelystä, eikä puolla suojellun rakennuksen purkamista. Hämeen ELY-keskus katsoi, ettei rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen merkitys ole muuttunut eikä rakennuksen purkamiselle ole edelleenkään päteviä syitä. Lausunnot ovat liitteinä.

Teknisen ja ympäristötoimen toimialan maankäytön suunnittelu to-

teaa, että rakennuksen suojelun kohtuullisuus on aikanaan arvioitu kaavoituksen yhteydessä. Kaavakokonaisuudessa, joka on ollut hakijan omistuksessa, on jo kaavoitusvaiheessa kompensoitu suojelu osoittamalla muulle alueelle suojeltua rakennusta vastaava rakennusoikeus. Kaavassa on myös mahdollistettu rakennukselle monipuolinen käyttö. Käytön valinta vaikuttaa suoraan korjaus- ja ylläpito-kustannusten suuruuteen. Yhtiö ei ole esittänyt sellaista käyttöä, jota ei kaavan mukaan olisi rakennukseen voitu sijoittaa. Kaavan mukaan rakennus voi toimia kaikenlaisina aluetta palvelevina tiloina kuten muun muassa alueen muita varastona, autotallina, askartelu- koontumis-, kerho-, muina palvelutiloina sekä toimisto- ja liiketiloina tai kaikkien näiden yhdistelminä. Rakennus voi toimia myös kokonaan kylmänä tilana kuten se toimi viimeksi käytössä ollessaan kaupungin viherlaitoksen varastona, jossa säilytettiin ajoneuvoja ja työkaluja. Tätä ennen rakennus oli puolustusvoimien ajoneuvojen varastona. Tällainen vastaava käyttö edellyttää lähinnä rakennuksen ylläpitoa. Koska muu kortteli on kokonaisuudessaan toteutunut kaavan mukaisesti, asemakaava on maankäyttö ja rakennuslain 60 §:ssä tarkoitettu tavoin täysin ajanmukainen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan omistajan on pidettävä rakennukset kunnossa (MRL 166§). Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa lain noudattamista. Kaupungilla on tätä varten ollut esim. ns. nurkkasyynit.

Kaupungin kaavoituskokonaisuuteen tulee sisältyä monipuolisesti erilaisia toimintoja ja rakennetun historian saa ja pitää näkyä myös uusilla alueilla jo maankäyttö- ja rakennuslain ja kaavoitusohjeiden mukaan. Kaava-alueen viereen ns. S-marketin tontille on tehty kaavamuuotos, jossa on osoitettu rakennusalat usealle kerrostalolle ja entisen Tammelan tavaratalon tontille on valmistunut kaava, joka mahdollistaa kerrostalorakentamisen. Lisäksi alueella on muita rakentamattomia kerrostalo- ja pienkerrostalotontteja. Kaikissa näissä on yhteensä noin 15350 ka-m². Nämä kaavat sisältävät yhdessä kaupungin noin 10 vuoden kerrostalo- ja pienkerrostalotuotannon. (Rakennusvalvonnan tilaston mukaan 2010 - 2019 on valmistunut kerros- ja pienkerrostaloja 14932 ka-m². 2000 - 2009 valmistuneita kerros- ja pienkerrostaloja oli hieman vähemmän 9279 ka-m².)

Ympäristöpäällikkö pitää vuonna 2014 annettua lausuntoa ajanmukaisena. Tämän perusteella 15.6.2009 hyväksyttyä Keskusta IV D -asemakaavaa ei ole syytä muuttaa. Ote lausunnosta: "Sen lisäksi, että asiantuntijat ovat arvioineet tiilimakasiinin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja siten säilytettäväksi, edistää makasiinin säilyttäminen jätteiden määrän vähentämistä ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä. Voimassaolevan kaavan käsittelyssä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä säädettyjä yleistavoitteita, joiden mukaan alueiden käytössä tulee luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväälle kehitykselle. Kaava niin ikään tukee maankäyttö- ja rakennuslain 12

§:n rakentamisen ohjauksen tavoitteita, joilla pyritään edistämään mm. viihtyisän ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista ja rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin."

Johtava rakennustarkastaja lausuu seuraavasti:

Makasiini sijoittuu omalle kiinteistölleen 61-1-75-9. Alueella vaikuttaa Keskusta IV D-asemakaava. Kiinteistö sijoittuu PK-2 asemakaavamerkinnän korttelialueeseen (Palvelu-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue).

Rakennus omaa asemakaavassa sr-7 merkinnän (Suojeltava rakennus).

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.

Asemakaavamerkinnät mahdollistavat em. merkinnän toimintoja sekä niitä palvelevien toimintojen sijoittamisen, kun huomioidaan kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen luonne. Asemaakaava mahdollistaa mainitut monipuoliset käyttötarkoituismahdollisuudet, joten asemakaavan määräykset eivät voi olla kiinteistön omistajalle kohtuuttomia. Asemaakaavan kohtuuttomuuskysymykset ratkaisee viimekädessä hallinto-oikeudet.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo mm. kaavojen noudattamista ja rakennetun rakennusympäristön kunnossapitoa. Rakennus on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL 166 §).

Aiemman käsittelyn valmisteluteksti vuodelta 2014 kertoo laajemmin kaavoitusprosessista:

*" Valtuusto hyväksyi kokouksessaan 15.6.2009 Keskusta IV D -ase-
makaavamuutoksen. Tämä ns. Makasiininrannan alue sijaitsee Loimijoen ja Koulukadun välissä. Kaupunki ja alueen omistanut Asko
Kiinteistöt Oy, nykyiseltä nimeltään Renor Oy, sopivat vuona 2001
Makasiininrannan kaavoituksesta ja sen periaatteista. Samana vuona
järjestettiin alueen suunnittelua koskenut yleinen arkkitehtikilpailu.
Arkkitehtikilpailussa viranomaiset ja maanomistaja hyväksyivät
alueen suunnittelun lähtökohdaksi alueella nykyisinkin sijaitsevan
pohjoisen makasiinin suojelun ja sen vieressä tuolloin sijainneen eteläisen
makasiinin purkamisen. Silloin voimassa ollut asemakaava olisi
sallinut molempien makasiinien purkamisen.*

Kaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä päätöksentekijät olivat yksimielisiä pohjoisen makasiinin suojelusta. Merkittävä osa heistä olisi suojellut myös eteläisen makasiinin.

Kaupunki ja Renor Oy tekivät vuoden 2009 kesällä asemakaavan toteuttamista koskeneen maankäyttö- ja maanvaihτοςopimuksen. Kaupunki vastasi sopimusalueen yhdyskuntatekniikan toteuttamisesta. Renor Oy vastasi muutoin sopimusalueen asemakaavamuutoksen toteuttamisesta. Renor Oy myi vuoden 2009 syksyllä Makasiininrannan määräalat Rakennusliike Laaksokunnas Oy:lle. Ostaja sitoutui täyttämään Renor Oy:ltä sille siirtyneen maankäyttö- ja maanvaihτοςopimuksen mukaiset velvoitteet.

Voimassa olevassa asemakaavassa kyseisellä tontilla on merkintä PK-2: "Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksen toiminnan tarvitsemat ikkunat on pääasiassa sijoitettava olevien ovien kohdalle, jotka jäävät suojaluukuiksi." Asemakaavaselostuksen mukaan uusia ikkunoita voidaan tarvittaessa tehdä samalla periaatteella. Kaavaselostuksessa on esitetty, että rakennus on luonteeltaan ulkokuori; maalattia, tiilikuori ja katto. Kuoren sisään tulee uuden käytön vaatima uusi rakennus ns. rakennus rakennuksessa -periaatteella.

Kokouksessaan 26.5.2014 kaupunginhallitus päätti ennen asian ratkaisua pyytää hakemuksesta yhdyskuntalautakunnan ja ympäristölupalautakunnan lausunnot.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 2.7.2014.

Ympäristölupalautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 26.8. 2014.

Makasiinin säilyttämisestä tehtiin valtuuston kokouksessa 16.6.2014 valtuustoaloite. Valtuustoaloitteessa viitattiin makasiinin säilyttämisen puolesta tehtyyn kansalaisadressiin, jossa on 276 allekirjoitusta.

*Vuoden 2014 eri kokouks käsittelyt ovat oheisaineistona nähtävissä kokouksessa.
(SK, NSÄ, JL, MP)*

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta toteaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan, ettei tilanne ole muuttunut vuodesta 2014 muilla tavoin kuin siten, että koko muu kortteli on kokonaisuudessaan toteutunut kaavan mukaisesti. Kaupungin kaavoituskokonaisuuteen tulee sisältyä monipuolisesti erilaisia toimintoja, ja rakennettu historia on jätetty tässä kohtaa perustellusti näkymään kaupungin strategian, maankäyttö- ja rakennuslain sekä kaavoitusohjeiden mukaisesti. Kohteen tuntumassa on kaavoitettu vielä toteutumattomia kerrostaloja kaupungin 10 vuoden kerrostalotuotannon verran, ja to-

teutuakseen ne edellyttävät usean olemassa olevan kerrostalon purkamista. Kaava on täysin ajanmukainen, eikä kaavamuutokseen ole syytä ryhtyä.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.