

Vanha Hämeentie 78:n naapurien muistutus

Hei,

Kantamme Vanha Hämeentie 76 poikkeuslupahakemuksen on ehdollinen.

Poikkeuksena kaavaan esitetään kokonaisrakennusoikeuden ylitys, rakennusalan ylitys, kahden rakennuspaikan rakennusoikeuksien yhdistäminen ja autopaikkojen määrän alitus.

Emme sinänsä vastusta talousrakennuksen rakennusoikeuden (50m²) yhdistämistä asuinrakennuksen rakennusoikeuteen (450m²). Emme vastustaisi myöskään talousrakennuksen korvaamista samalle rakennusosalalle sijoittuvalla ja muuten kaavan mukaisella asuinrakennuksella. Emme suhtaudu sinänsä kielteisesti myöskään mahdollisen uudisrakentamisen asuntojakauman toteuttamiseen nykyistä vastaavana tai lisääsunnan/asuntojen rakentamiseen.

Suhtaudumme kuitenkin kriittisesti poikkeushakemuksessa esitetyn kaltaiseen pitkälle kohti tontin takaosaa työntyvään rakennusalan ylittävään rakennusmassaan. Mahdollisen uudisrakennuksen sijoittelu kaavassa osoitetun rakennusalan mukaisesti, tai ainakin vähemmän siitä poikkeavasti, on ehtona sille, että voimme suhtautua muihin poikkeusluvassa esitettyihin tavoitteisiin myönteisesti.

Kaavan mukaisesta autopaikkavaateesta poikkeamiseen suhtaudumme tosin myönteisesti joka tapauksessa.

Perustelut:

Suhtaudumme poikkeuslupahakemuksen liitteenä esitettyyn suunnitelmaan kriittisesti, koska siinä esitetty rakennusmassa on suuri ja epäsopeva sijaintiinsa nähden. Kaksikerroksinen L-muotoinen rakennusmassa työntyy kadun varresta pitkälle tontin perää kohti, mikä on poikkeava piirre muuhun lähialueen rakennuskantaan nähden. Ratkaisu kasvattaa rakennuksen massavaikutelmaa kaavan sallimaan rakentamiseen verrattuna huomattavasti etenkin kulttuurihistoriallisesti merkittävänä suojellun Vanha Hämeentie 78 rakennuskannan ja pihapiirin suuntaan, ja näin ollen heikentää kiinteistön viihtyisyyttä, näkymiä ja alueen vanhan miljöön tunnelmaa. Uudisrakennus ei siis sopeudu koon ja muodon osalta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin, kuten kaava edellyttää.

On huomattava, että Vanha Hämeentie 76 asuin- ja liikerakennuksen rakennusoikeus on jo nykyisellään (yhdessä 74 rivitalon kanssa) absoluuttisesti ja myös tontin kokoon suhteutettuna poikkeuksellisen suuri korttelin muihin kiinteistöihin nähden. Ei siis ole niin, että nykyinen kaava olisi Vanha Hämeentie 76 omistajille millään tapaa epäoikeudenmukainen, vaan ennemmin päinvastoin.

Suunnitelmassa rakennuksen luomaa massavaikutelmaa kasvattaa entisestään rakennusoikeuden vähäinen ylitys ja varsinkin luhtikäytävän rakentaminen. Alueelle epätyypillistä luhtikäytävää ei lasketa rakennusalaan, mutta se kuitenkin kasvattaa

rakennuksen massavaikutelmaa lähes yhtä paljon kuin rakennusoikeutta kuluttava rakentaminen.

Mahdollisen uudisrakentamisen suunnittelussa olisi perusteltua etsiä ratkaisua, joka ei heikennä kaavan tavoitteiden toteutumista naapurien kustannuksella. Mikäli uudisrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa kokonaisuudessaan kaavassa ositetulle rakennusalueelle (minkä kyllä pitäisi olla mahdollista 50m² rakennusoikeuden lisäämisestä huolimatta), tulisi rakennusalan ylitys tehdä ensisijaisesti kadun suuntaisen osan runkosyvyyttä kasvattamalla. Tällä tavalla maltillisesti kasvatettu rakennusala olisi kaupunkikuvallisesti lähes huomaamaton, sillä se sijoittuisi pihalle työntyvän lyhyen siipiosan ja rajassa kiinni olevan rivitalon umpipäädyn väliin, eikä näkyisi kadulle kuin korkeintaan kattomuodosta. Kadun suuntaisen rakennusosan runkosyvyyden kasvattaminen ei siis tässä tapauksessa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, vaikka rakennuksen runkosyvyys saakin kaavan mukaan olla enintään 10 metriä.

Kaupunki on suojellut rakennuksemme asemakaavalla, eikä meillä ole vastaavaa mahdollisuutta purkaa niitä ja rakentaa uutta tilalle, vaikka myös niissä on edessä mittavia korjaustoimenpiteitä, ja uudisrakentaminen voisi olla taloudellisesti kannattavampaa. Siksikin suhtaudumme kielteisesti siihen, että kaupunki myöntäisi jo toistamiseen rajanaapurillemme poikkeusluvan, jolla poiketaan kaavan osoittamasta rakennusalueesta ja kaupunkikuvallisista määräyksistä, ja näin heikennetään lähimiljöön ilmettä. Jos kaupunki suojelee yksityisomistuksessa olevia rakennuksia, sen tulisi myös olla heikentämättä niiden välitöntä lähiympäristöä varsinkaan poikkeusluvilla.

Kokonaisuutena arvioiden poikkeuslupahakemuksessa esitetty ratkaisu on siis massavaikutelmaltaan tarpeettoman suuri ja poikkeava kaavassa säilytettäväksi määrätylle asuinpienalojen korttelialueelle, varsinkin, kun huomioidaan sijainti suojellun rakennuskokonaisuuden rajanaapurina.

Kunnioittavasti,