

## HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

## ASIA

Lausunto asioissa:

493/03.04.04.04.16/2024

496/03.04.04.04.16/2024

498/03.04.04.04.16/2024

509/03.04.04.04.16/2024

513/03.04.04.04.16/2024

521/03.04.04.04.16/2024,

jotka koskevat valituksia Tampereen kaupunginvaltuuston päätöksestä 29.1.2024 § 9.

Päätöksellään kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen nro 8798.

## VALITTAJAT

1. Asunto Oy Amurinkatu 14-16
2. Asunto Oy Kortelahdenkatu 10-12 asiakumppaneineen
3. Asunto Oy Niemikatu 7
4. Asunto Oy Höökari
5. Asunto Oy Amurinkulma
6. Asunto Oy Niemikatu 5

## LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen kaupunginhallitus

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

## LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Juristi Patricia Nikko

Tampereen kaupunki

Konsernihallinto, lakiasiainyksikkö

PL 487, 33101 Tampere

puh. 0400 239 710, etunimi.sukunimi@tampere.fi

## LAUSUNTO

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt Tampereen kaupunginhallitusta antamaan lausunnon, tai jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon valitusten johdosta.

Kaupunginhallitus yhtyy kaupunginvaltuuston päätöksen 29.1.2024 § 9 lopputulokseen. Kaupunginhallitus on toimivaltainen antamaan lausunnon valitusten johdosta.

### Vaatimukset

Kaupunginhallitus vaatii, että valitukset hylätään.

Myös alueella tehtävää katselmusta koskeva vaatimus tulee hylätä.

### Perustelut

Kaupunginhallitus uudistaa asiassa kaiken sen, mitä kaupungin puolesta on asiassa aikaisemmin lausuttu. Kaavapäätös ei ole ollut lainvastainen. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä. Kaupunginvaltuuston hyväksymää lainmukaista kaavaa ei voida kumota pelkästään sillä perusteella, että toisenlainen kaava olisi valittajien käsityksen mukaan alueelle paremmin soveltuva.

Kaupunginhallitus lisää aiemmin lausumaansa seuraavaa:

Asemakaavan valmistelussa on noudatettu voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä hyvää hallintotapaa. Selvitykset ja suunnitelmat on laadittu riittävässä laajuudessa ja niissä on tarkasteltu liikennemelua, hulevesien käsittelyä, pihojen suunnittelua, liikennettä, alueen ja nykyisten rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavan tullessa vireille aineistoa on julkaistu ja esitelty yleisölle yleisötilaisuudessa. Aineisto kuulutettiin nähtäville 9.1.-30.1.2020.

Kaavaluonnosvaiheessa valmisteluaineisto, johon sisältyi kolme asemakaavaluonnosvaihtoehtoa, kuulutettiin nähtäville 3.6.-24.6.2021. Aineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideossa.

Ehdotusvaiheessa aineisto kuulutettiin nähtäville 18.8.-19.9.2022. Aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kaavan vaikutuksia esiteltiin alueelle järjestetyllä kaavakävelyllä.

Saatuun palautteeseen on reagoitu rajaamalla rakentamisen korkeutta yhdeksään kerrokseen ja kapeiden katualueiden varsilla viiteen kerrokseen. Korttelialueelle on osoitettu istutettava alue ja istutettavia puita. Alueen kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty ja suunnittelua on laajennettu läheisten kortteleiden alueelle alueen vehreys ja avaruus huomioiden. Rakentamisen määrää korttelissa on pienennetty. Palautteeseen on myös vastattu asianmukaisesti.

**1. Asemakaavaa nro 8798 laadittaessa ei ole noudatettu MRL 42 § ja 54 § mukaisia kaavan laadinnalle asetettuja vaatimuksia. Yleiskaavaa ei ole noudatettu.**

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneella alueella, asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeellä ja korkeaan rakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeellä.

Asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneesta alueesta yleiskaavassa sanotaan: ”Nämä alueet sijaitsevat pääasiassa keskustatoimintojen alueiden ympärillä ja ne laajentavat keskustaa. Alueilla tavoitellaan keskustamaista kaupunkiympäristöä, mm. liike- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Joillain alueilla (erityisesti Amurissa) merkintä korostaa mahdollisuutta kaupunginosan voimakkaaseenkin uudistumiseen.”

Korkeaan rakentamiseen soveltuvasta vyöhykkeestä sanotaan:

”Korkeaan rakentamisen tulee parantaa lähiympäristön laatua. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan yli 12-kerroksista rakentamista.”

Asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeestä mainitaan Amurin aluetta koskien:

”Alueen täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana tulee olla yleispiirteinen kokonaistarkastelu. Pyynikintorin ja sen ympäristön muodostamaa kokonaisuutta on kehitettävä viihtyisänä ja laadukkaana julkisena tilana.”

Yleiskaava mahdollistaa kaupunginosan voimakkaan uudistumisen. Asemakaava nro 8798 ja sen suunnittelu noudattavat lainvoimaisen keskustan strategisen osayleiskaavan määräyksiä.

Asemakaavan nro 8798 valmistelu perustuu osaltaan alueelle tehtyyn yleispiirteiseen suunnitelmaan. Valmisteluun on vaikuttanut myös prosessin aikana havaitut seikat ja saatu palaute.

Kaupunginosan alueelle on tehty Amurin yleissuunnitelma, joka on hyväksytty Tampereen kaupunginhallituksessa jatkosuunnittelun pohjaksi. Yleissuunnitelmassa on esitetty vaihtoehtoja alueen täydennysrakentamiseksi. Yhdistelmä vaihtoehtoista on nimetty suositusvaihtoehdoksi. Yleissuunnitelman yhteydessä on selvitetty alueen liikenneverkkoa, viherympäristöä sekä alueen taloyhtiöiden ajatuksia täydennysrakentamisesta.

Yleissuunnitelman suositusvaihtoehdossa asemakaavan nro 8798 alueelle esitetään korkeaa, 14-kerroksista rakentamista ja 10000 neliömetrin rakentamisen bruttoalaa, mikä vastaa laskennallisesti noin 8500-9000 kerrosneliometriä. Suokadun pohjoispuolisiin kortteleihin yleissuunnitelma esittää huomattavasti vähäisempää rakentamista (5000 bruttoneliometriä).

Asemakaavan nro 8798 valmistelussa yleissuunnitelman esittämästä korkeasta rakentamisesta on luovuttu muun muassa alueen asukkaiden ja kaupunkikuvatoimikunnan antaman palautteen vuoksi. Asemakaavan nro 8798 rakentamisen määrä, liikennejärjestelyt ja viherympäristöä koskevat määräykset pohjaavat yleissuunnitelmaan ja sen yhteydessä tehtyihin selvityksiin.

Kaavan alkuvaiheen palautteen perusteella asemakaavan nro 8798 valmistelussa on jatkettu yleissuunnitelmassa tehtyä suunnittelua lähikortteleiden osalta yleissuunnitelmaa esitettyä suuremmalla rakentamisen tehokkuudella. Asemakaavan nro 8798 liiteaineistona on lähikortteleihin ulottuva korttelisuunnitelma. Asemakaavan selostuksessa on kuvattu luonnosvaiheessa tehdyt vaihtoehtotarkastelut myös lähikorttelien osalta.

## **2. Kaavaratkaisu ei mahdollista alueen kehittämistä siten, että alueen maanomistajien yhdenvertaisuus toteutuisi**

Maanomistajien ja taloyhtiöiden yhdenvertaisuus on huomioitu asemakaavan nro 8798 valmistelussa. Jokainen rakennuspaikka on sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa vuoksi yksilöllinen. Vaikka Amurin alueen tietyt korttelit ovat nyt yhdenmuotoisia, se ei tarkoita, että alueen tontteja on jatkossakin mahdollista kehittää samalla tavalla.

Asemakaavan nro 8798 valmistelun aikana saadussa palautteessa on kiinnitetty huomiota alueen tontinomistajien yhdenvertaiseen kohteluun ja siihen, miten alue kehittyy, mikäli kaikille tonteille annetaan tehokkuudeltaan yhtäläinen mahdollisuus täydennysrakentamiseen. Amurin yleissuunnitelmassa korttelit eroavat merkittävästi rakentamisen määrän suhteen.

Palautteen vuoksi asemakaavan nro 8798 valmistelussa on tehty lähikorttelit kattavia suunnitelmia, joissa on sovellettu samaa rakentamisen tehokkuutta kaikille tonteille. Luonnosvaiheessa tehdyt suunnitelmat on kuvattu asemakaavan selostuksessa ja asemakaavaehdotuksen liitemateriaalina on korttelitarkastelu.

### **3. Alueen arvoja, vehreyttä, avaruutta ja rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole mahdollista säilyttää, mikäli asemakaava 8798 toteutuu ja samoja periaatteita noudatetaan koko alueella**

Alueelle tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä alueen ominaispiirteiksi ja kulttuurihistoriallisiksi arvoiksi nimetään vehreys, avaruus ja yhdenmukainen rakentamisen sommitelma.

Alueen arvojen säilyttäminen on osin mahdollista. Asemakaavan nro 8798 periaatteilla mahdollisesti toteutuvaa alueen kehittymistä on tutkittu asemakaavan valmistelun yhteydessä tehdyillä, muutaman korttelin alueelle laadituilla korttelitarkasteluilla.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ratkaisulla saadaan säilymään joitain keskeisiä selvityksessä esiin nostettuja alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Esitetty kaavaratkaisu on siten hyväksyttävissä, eikä maakuntamuseolla ole aineistoon erityistä huomautettavaa.

Nykyistä huomattavasti tehokkaampi rakentaminen heikentää alueella todettuja arvoja, mutta niiden säilyttäminen on asemakaavan nro 8798 ratkaisulla riittävällä tasolla mahdollista.

Asemakaavan nro 8798 yhteydessä suunnittelua on tehty myös lähikortteleiden osalta. Rakennusten sijoittelulla korttelien reunalle ja korkeimman osan sijoittamisella pohjois-eteläsuuntaisesti on mahdollista säilyttää alueen avaruutta ja nykyisen sommitelman henkeä. Asemakaavassa nro 8798 pihan vehreyttä ohjataan viherkerroinmääräyksellä ja kortteliin osoitetulla istutettavalla alueella ja istutettavilla puilla. Kortelahdenkadun puistokadun puurivit säilyvät. Asemakaavassa on annettu määräys katu- ja puistoalueilla olevien puiden turvaamisesta.

### **4. Yhtä rakennusyhtiötä on suosittu yleisen edun kustannuksella**

Tampereen kaupungin strategian tavoitteina on kaupungin kasvu ja keskustan täydennysrakentaminen. Asemakaavassa esitetty rakentamisen määrä pohjautuu kaupunginhallituksessa hyväksytyyn yleissuunnitelmaan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtyihin suunnitelmiin.

## **5. Alue kehittyy pirstaleiseksi ja alueen asumisen laatu huononee**

Keskustan strateginen osayleiskaava mahdollistaa Amurin alueella voimakkaankin uudistumisen. Suunnittelussa on huomioitu Amurin alueen vaiheittainen ja osittainen muutos rajaamalla rakentaminen alueen kapeiden katujen varsilla viisikerroksiseksi. Viisikerroksiset rakennusosat sopeuttavat uutta rakentamista vanhaan 3+1-kerroksiseen rakennuskantaan (kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros). Rakentamisen rajaaminen korkeimmillaan yhdeksänkerroksiseksi puolestaan sopeuttaa rakentamista naapurikortteleiden 7+1-kerroksisiin rakennuksiin. Suunnittelussa on huomioitu asumisen laatu, muun muassa valokulmamääräys toteutuu nykyisiin rakennuksiin ja kaava-alueen vehreyttä ohjataan viherkerroinmääräyksellä ja puuistutuksilla.

## **6. Asemakaava mahdollistaa ympäristöön nähden liian korkean rakentamisen**

Asemakaavassa nro 8798 rakentamisen korkeutta on rajattu rakennusaloille merkityllä kerrosluvulla. Rakennusaloille merkityt kerrosluvut IX ja V eivät merkittävästi poikkea lähikorttelien 3+1 -kerroksisesta ja 7+1 -kerroksisesta rakennuskannasta. Alueen rakennukset sijaitsevat erillisissä kortteleissa, eikä alueella ole räystäslinjaa tai muuta syytä, jonka säilyminen edellyttäisi korkeuden määrittämisen kerroslukua tarkemmalla tasolla.

Tampere

TAMPEREEN KAUPUNGINHALLITUS