



Vastaanottaja

Tampereen kaupunginhallitus

Muutoksenhaunalainen päätös

Tampereen kaupunginvaltuusto, 14.12.2020, 193

Valittajat

Asunto-Oy Tammelanpuisto

Juha Kauppila, Ulla Sergejeff, Mari Halttula-Kalajainen

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisten valitusten johdosta antamaan lausunnon tai, jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 26.4.2021**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Asiaa hallinto-oikeudessa hoitaa hallinto-oikeustuomari Ria Savolainen.

Kaisa Mäkelä
lainkäyttösihteeri

Yhteystiedot:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA
Puhelinvaihde: 029 56 42200
Faksi: 029 56 42269

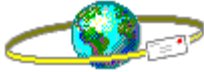
Sähköiset yhteystiedot

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soitettaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

20126/03.04.04.04.16/2021



"Jarkko Lehtokannas" <jarkko.lehtokannas@tempolaw.fi> aika 21.01.2021
11.03.52

Vastaanottaja: "hameenlinna.hao@oikeus.fi" <hameenlinna.hao@oikeus.fi>
Kopio: "Markku Vuokko" <markku.vuokko@luukku.com>
Aihe: Valitus

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Lähetän ohessa Asunto-Oy Tammelanpuiston asiamiehenä oheisen valituksen asemakaavan vahvistamista koskevassa asiassa käsittelyynne.

Pyydän vahvistamaan viestini liitteineen vastaanotetuksi.

Terveisin,

Jarkko Lehtokannas
asianajaja

Asianajotoimisto Tempo Oy
Hämeenkatu 15 B, 33100 Tampere
puhelin (03) 3123 5100
GSM +358 50 3111 151
fax (03) 3123 5121
sähköposti jarkko.lehtokannas@tempolaw.fi
www.tempolaw.fi

Tämä sähköposti on luottamuksellinen. Se on tarkoitettu ainoastaan vastaanottajalle. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja tuhotkaa viesti välittömästi.

This e-mail transmission is intended only for the addressee shown above. It may contain information that is privileged, confidential or otherwise protected from disclosure. Any review, publication, copying or use of this transmission or its contents by persons other than an addressee is strictly prohibited, unless prior authorisation is received from us. If you have received this e-mail in error please notify us immediately by telephone and destroy the transmission.



Valitus Asunto-Oy Tammelanpuisto 20210121.pdf

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

VALITUS

hameenlinna.hao@oikeus.fi

21.1.2021

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Päätös, jota valitus koskee

Tampereen kaupunginvaltuuston 14.12.2020 tekemä asemakaavaa nro 8462, XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47 käyttötarkoituksen muutosta ja täydennysrakentamista koskeva päätös (193 §).

Päätös on asetettu nähtäville 22.12.2020

Valittaja

Asunto-Oy Tammelanpuisto, Tampere

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Jarkko Lehtokannas
Asianajotoimisto Tempo Oy
Hämeenkatu 15 B, 33100 Tampere
puhelin (03) 3123 5100, faksi (03) 3123 5121
jarkko.lehtokannas@tempolaw.fi

Valitus

Vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoo Tampereen kaupunginvaltuuston valituksenalaisen päätöksen.

Lisäksi valittaja vaatii, että sille korvataan tässä asiassa aiheutuneet oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen myöhemmin esitettävän erittelyn mukaisesti.

Perusteet

Valittajan asianosaisasemasta

Valittaja on asunto-osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Tampere.

Yhtiön toimialana on hallita tonttia nro 2, korttelissa 311, Tampereen kaupungin XVII kaupunginosassa, sekä sillä sijaitsevia rakennuksia. Yhtiön hallitsema tontti sijaitsee valituksenalaisen päätöksen kohteena olevien tonttien itälaidalla.

Yleistä

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön "Tullinalue ja Sorsapuisto". Kapeahko Pinninkatu muodostaa alueen pisimmän yhtenäisen katunäkymän. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä rakennuksista, joiden kaupunkikuvallisesti yhdistävä tekijä on neljän kerroksen korkeus katulinjassa. Ainoana poikkeuksena on Pinninkatu 45:n porrashuone, joka on korkeampi kuin muu kadun räystäslinja. Kadun rakennukset muodostavat rakennusmassaltaan historiallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Tämän katutilan luonne ja kulttuurihistoriallinen merkitys on sivuutettu vahvistamalla alueelle asemakaava, joka mahdollistaa jopa kymmenen asuinkerroksen korkeisen rakennuksen rakentamisen kaava-alueelle.

Vaihtoehdot

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavaan tulee liittyä selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (MRL 55 §).

Asemakaavaa perustuu kaava-alueella sijaitsevien rakennusten purkamiseen ja merkittävään korottamiseen. Perusteena on käytetty Tullinalueelle laadittua yleissuunnitelmaa ja keskustan täydennysrakentamista koskevaa selvitystä. Nämä selvitykset eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain kannalta oikeusvaikuttavia selvityksiä, jotka oikeuttaisivat sivuuttaa vaihtoehtojen arviointia.

Korkeaa rakentamista on perusteltu lähinnä sillä, että olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen tai rakennusten maltillisempi korottaminen ei vastaisi asemakaavamuutosta hakeneen maanomistajan tavoitteita. Tätä ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena perusteena sivuuttaa vaihtoehtojen arviointia.

Asemakaavoituksessa ei ole selvitetty lain edellyttämällä tavalla vaihtoehtoa, joka perustuisi olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen sekä tukisi näin ollen kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden sekä Tullin alueen omaleimaisen ja vahvan identiteetin säilymistä. Valittu asemakaavaratkaisu merkitsee näiden arvojen menettämistä lopullisesti.

Vaikutus kaupunkikuvaan

Asemakaavassa ei ole esitetty mitään lain mukaista ja kaupunkikuvan kannalta hyväksyttävää perustetta kaava-alueella sijaitsevien rakennusten merkittävälle korottamiselle. Asemakaavan mukainen uudisrakennus ei sovellu ympäristöön, eikä se ole sopusuhteinen muun korttelirakenteen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Lähikiinteistöille aiheutuva kohtuuton haitta

Kaava-alue rajautuu asuinkiinteistöön ja sen välittömässä läheisyydessä, Varastokadun toisella puolella, sijaitsevaan asuinkiinteistöön. Molempien rakennusten korkeus on seitsemän kerrosta, ja ne ovat tällä hetkellä Tullin alueen ainoat asuinkiinteistöt.

Vahvistetun asemakaavan mukainen uudisrakennus heikentää läheisyydessä sijaitsevien rakennusten valaistusolosuhteita kohtuuttomasti erityisesti alempien asuinkerrosten osalta.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan perusteena olevassa viitesuunnitelmassa on osoitettu, että valokulmat korttelissa täyttyvät asiaa enempää perustelematta. Tosiasiassa viitesuunnitelmaan merkitty 45 asteen valokulma ei vastaa todellisia olosuhteita, eikä viitesuunnitelmaan liittyvässä varjoanalyysissä ole huomioitu lainkaan rakentamisen vaikutusta erityisesti naapurikiinteistöillä sijaitsevien rakennusten alempiin kerroksiin, joiden osalta varjostus lisääntyy ja valaistusolosuhteet heikentyvät merkittävästi kesäaikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaava aiheuttaa valittajalle lainvastaisen kohtuuttoman haitan, joten valituksenalainen päätös tulee kumota.

ASUNTO-OY TAMMELANPUISTO

laati



Jarkko Lehtokannas
asianajaja, Ylöjärvi

LIITE

Ote Tampereen kaupunginvaltuuston pöytäkirjasta 14.12.2020

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 193, 14.12.2020
Yhdyskuntalautakunta, § 347, 10.12.2019
Yhdyskuntalautakunta, § 114, 12.05.2020
Kaupunginhallitus, § 484, 23.11.2020

§ 193

Asemakaava nro 8462, XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

TRE:3414/10.02.01/2018

Kaupunginvaltuusto, 14.12.2020, § 193

Valmistelija / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä, puh. 040 800 7905, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päivätty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019) hyväksytään.

Perustelut

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden liike- ja toimistorakennustontin muuttaminen asuinkäyttöön sekä tonttien täydennysrakentaminen. Tontilla 3 entinen teollisuusrakennus korvataan uudella asuinrakennuksella ja tontilla nro 60 rakennetaan lisäkerroksia nykyisen rakennuksen päälle. Kokonaiskerrosala on 10 220 k-m², josta uutta kerrosalaa on 3 856 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 8462 liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 153 ja § 154. Tonttien 311-60 ja 311-3 kohdalla voimassa olevien asemakaavojen pääkäyttötarkoitukset eivät ole olleet asumista, joten niitä koskevissa maankäyttösopimuksissa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat (3 kpl), Anna Hyyppä, Juha-Matti Ala-Laurila, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, kuulutus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite yla 12.5.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 3 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
 - 3 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
 - 4 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Meluselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
 - 6 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
 - 7 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
 - 8 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
 - 9 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
 - 10 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
 - 11 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
 - 12 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Kiint. Oy Pinninkatu 45
 - 13 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Pinninkatu 47
 - 14 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen mielipiteet (Verkkajulkisuus rajoitettu)
 - 15 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen muistutukset (Verkkajulkisuus rajoitettu)
-

Yhdyskuntalautakunta, 10.12.2019, § 347

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päiväty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.6.2019 päivätyn ja 25.11.2019 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8462. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8462>

Diaarinumero: TRE:3414/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden liike- ja toimistorakennustontin muuttaminen asuinkäyttöön sekä tonttien täydennysrakentaminen. Tontilla nro 3 entinen Hämeen Kenkätehtaan rakennus korvataan uudella 10-kerroksisella opiskelija-asuinrakennuksella. Tontilla nro 60 entisen teollisuusrakennuksen päälle rakennetaan lisäkerroksia. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10 220 k-m² ja tehokkuus e=5, 55. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3856 k-m².

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa osoitteessa Pinninkatu 45 ja 47. Asemakaavan muutos koskee tontteja nro 311-3 ja 60, jotka rajautuvat Pinninkatuun ja Varastokatuun. Tontilla nro 3 sijaitsee nelikerroksinen, 1951 valmistunut entinen Hämeen Kenkätehtaan tiilirakennus. Tontilla nro 60 sijaitsee viisikerroksinen, 1948 teollisuuskäyttöön valmistunut tiilirakennus. Molemmat rakennukset ovat olleet 1970-luvulta alkaen toimistokäytössä.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoitus asumiseen. Tontilla nro 3 tavoitteena on nykyisen rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella opiskelija-asuintalolla. Tontilla nro 60 tavoitteena on nykyisen rakennuksen korottaminen. Kaupungin tavoitteena on kehittää Tullin aluetta Tullin yleissuunnitelman pohjalta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista ja palveluita. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien Kiinteistö Oy Pinninkatu 45:n ja Kiinteistö Oy Pinninkatu 47:n aloitteesta. Tonttia nro 3 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.12.2012–24.1.2013. Tuolloin tontin omistajan tavoitteena oli rakennuksen peruskorjaaminen asuinkäyttöön. Tontin nro 60 omistaja jätti asemakaavan muutoshakemuksen 4.12.2013 ja tontti liitettiin samaan kaava-alueeseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aloitusvaiheen jälkeen asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteet ovat tarkentuneet. Tavoitteena on nyt tontin täydennysrakentaminen Tullin alueen yleissuunnitelman pohjalta. Molempia tontteja koskeva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.6.–9.8.2018. Siitä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 6. - 27.6.2019. Siitä saatiin seitsemän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Pirkanmaan ELY-keskus toteaa Tullin täydennysrakentamisen olevan yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta perusteltua. Yleissuunnitelma ei ole MRL:n mukainen eikä sillä ole asemakaavoitusta ohjaavia oikeusvaikutuksia. ELY-keskus otti kantaa myös mm. valaistusolosuhteisiin ja ulko-oleskelualueisiin. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan Pinninkatu 45:n korottaminen on mahdollista edellyttäen, että säilyvä osa säilyttää kaupunkikuvallisen asemansa. Pinninkatu 47:n rakennuksen purkaminen on valitettavaa mutta tässä tapauksessa mahdollista. Uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöön tulee vielä tarkastella. Pirkanmaan liiton mukaan täydennysrakentaminen edistää maakuntakaavan toteutumista. Vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ei kuitenkaan ole riittävästi tutkittu eikä ratkaisu siten ole maakuntakaavan mukainen. Vaikutusten arviointia ja vaihtoehtojen vertailua tulee täydentää. Ympäristöterveys edellytti, että melun ohjearvot alitetaan. Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä, ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteissä tonttien muuttamista asuinkäyttöön pidetään mahdollisena, mutta vastustetaan purkamista ja 12-kerroksista rakennusta. Täydennysrakentamisen tulee soveltua ympäristöön ja korkea rakentaminen tulisi sijoittaa Tullin työpaikkavaltaisille reunavyöhykkeille, jossa se aiheuttaa vähemmän haittaa asumiselle.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli suunnitelmia 6.8.2019 ja totesi, että Tullin alue on välittävä osa radan suurivolyymisten massojen ja itäpuolisen väljemmän kaupunkirakenteen välillä, joten tehokkuuden nostaminen on periaatteessa mahdollista. Ainakin toinen vanhoista tehdasrakennuksista tulee säilyttää ja vanha räystäslinja tulee jättää selkeästi näkyviin.

Asemakaavaan merkittiin Pinninkadun puoleista nykyistä räystäslinjaa vastaava korkeusasema, jonka yläpuolella julkisivun tulee olla sisäänvedetty tai käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Tontin nro 3 suurinta kerroslukua madallettiin kahdestatoista kymmeneen. Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennettiin ja melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien melulinjausten perusteella. Suunnittelun tarkennettua tontin nro 60 liiketilan määrä täsmentyi.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Terhi Peltoniemi

Liitteet

- 1 Liite yla 10.12.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 10.12.2019 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 10.12.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
 - 3 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
 - 4 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Meluselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
 - 6 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
 - 7 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
 - 8 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
 - 9 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
 - 10 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
-

Yhdyskuntalautakunta, 12.05.2020, § 114

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päiväty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.6.2019 päivätyn ja 25.11.2019 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8462. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8462>

Diaarinumero: TRE:3414/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.12.2019-20.1.2020. Siitä saatiin kolme viranomaisten lausuntoa ja kolme muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan asemakaavaehdotus ei kaikilta osin täytä asemakaavalle asetettuja sisältö- ja laadullisia vaatimuksia. Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin vaihtoehtojen tarkastelun osalta. Ratkaisu ei vaali riittävästi rakennettua ympäristöä eikä kauttaaltaan mahdollista terveellisen ja viihtyisän elinympäristön edellytyksiä. Kaavaratkaisu asettaa kiinteistöjen omistajat eriarvoiseen asemaan rakennetun ympäristön suojelun ja rakennusoikeuden määrän perusteella. Ratkaisu uhkaa rakennetun ympäristön arvoja, eikä riittävällä tavalla perustu yleispiirteisempien kaavojen ohjausvaikutukseen. ELY-keskus esittää, että asemakaava palautetaan valmisteluun.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan Pinninkatu 45:n korotusosa antaa tilaa alkuperäisen rakennuksen funkismuodoille. Pinninkatu 47:n rakennuksen säilyttäminen on katsottu teknisesti ja käytön kannalta mahdottomaksi. Purkaminen on valitettavaa, mutta tässä tapauksessa mahdollista. Kaavaselostuksessa todetaan asianmukaisesti purkamisen heikentävän Tullin kulttuurihistoriallisia arvoja. Pinninkatu 47:n uudisrakennus katkeaa visuaalisesti kahtia alkuperäisen räystäslinjan kohdalla. Uudisrakennus ei siten tue korttelin ehjää kokonaisilmettä ja heikentää Pinninkatu 45:n säilyvän osan historiallista kertovuutta ja erottuvuutta. Julkisivujen sisäänveto istuu luontevasti kokonaisuuteen.

Pirkanmaan liitto totesi, että kaavaselostusta on riittävällä tavalla täydennetty vaikutusten arvioinnin ja vaihtoehtojen vertailun osalta. Pinninkatu 47:n rakennuksen purkaminen ja arvokkaan kulttuuriympäristöperinnön häviäminen on erittäin valitettavaa, mutta perustelluista syistä ymmärrettävä ratkaisu.

Muistutuksissa Pinninkatu 47:n uudisrakennusta pidetään liian korkeana, sillä se ei sovellu ympäristöön ja aiheuttaa merkittävää haittaa naapurikiinteistöille ja asukkaille. Purkaminen olisi menetys alueen teolliselle historialle. Opiskelija-asumisen autopaikkavaatimuksista olisi syytä luopua.

Suunnittelun aikana on selvitetty tontin nro 3 (Pinninkatu 47) nykyisen rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ja korottamista. Asemakaavaa laadittaessa on arvioitu MRA 1 §:n mukaiset vaikutukset ja selostuksessa on kuvattu esillä olleet vaihtoehdot asemakaavan laajuus huomioiden. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on havainnollistettu kuvaparein asemakaavaselostuksessa sekä asemakaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa. Suunnitelman kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu ja ohjattu myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Kaavahankkeen laajuus ja vaikutukset eivät edellytä laajempia selvityksiä.

Asemakaavan mahdollistama tontin nro 3 rakennuksen purkaminen vähentää Tullin alueen kulttuuriympäristöarvoja, mutta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

museoviranomaisen mukaan purkaminen on tässä tapauksessa mahdollista. Asemakaavassa on annettu suojelumääräys tontin nro 60 säilyvälle rakennuksen osalle sekä määräyksiä uudisrakentamisen sovittamisesta arvoympäristöön. Nykyisen räystäslinjan hahmottumista on pidetty suunnitteluprosessin ajan kaupunkikuvallisesti tärkeänä muistumana vanhasta tehdasrakennuksesta, joten se on osoitettu kaavassa. Viitesuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollisuus uudisrakentamisen sovittamisesta arvoympäristöön.

Asemakaava on laadittu kahden tontin yhteistarkastelujen pohjalta. Kiinteistöt ovat kuitenkin erilaisia, erilaisessa kunnossa ja niiden omistajilla on erilaiset tavoitteet. Kaavaratkaisut eivät siten voi olla identtisiä kaikilla tonteilla, ja jokaisessa asemakaavassa arvioidaan täydennysrakentamisen mahdollisuus todettujen arvojen ja laadittujen selvitysten pohjalta.

Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asumisen lisääminen ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Asemakaavamuutos tukee Tullin alueen monipuolistumista ja liittymistä osaksi kaupungin laajentuvaa ydinkeskustaa. Alueen käyttötarkoitus on strategisen osayleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva.

Asemakaava on valmisteltu yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien Tampereen kaupungin melulinjausten mukaisesti. Asemakaavassa määrätään asuntojen aukeamissuuntaa ja edellytetään meluntorjuntasuunnitelmaa rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetettujen melun ohjearvojen tulee alittua ja melusuojauksen toteutuminen tulee varmistaa myös vaiheittain rakennettaessa. Asemakaava edellyttää myös, että rakennusten suunnittelussa estetään ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin. Näin mahdollistetaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun syntyminen melun ja ilmanlaadun osalta. Viitesuunnitelmassa on osoitettu, että valokulmat korttelissa täyttyvät. Asemakaavan pysäköintinormit ovat kaupungin pysäköintipolitiikan (2019) mukaiset ja niissä on huomioitu opiskelija-asuminen.

Asemakaavaratkaisua ei muutettu palautteen perusteella. Viitesuunnitelman havainnekuvia ja selostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat (3 kpl), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 2 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 3 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
 - 3 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
 - 4 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Meluselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
 - 6 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
 - 7 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
 - 8 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
 - 9 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen muistutukset (Salassa pidettävä)
 - 10 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
 - 11 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
 - 12 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen mielipiteet (Salassa pidettävä)
 - 13 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
-

Kaupunginhallitus, 23.11.2020, § 484

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päivätty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019) hyväksytään.

Perustelut

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden liike- ja toimistorakennustontin muuttaminen asuinkäyttöön sekä tonttien täydennysrakentaminen. Tontilla 3 entinen teollisuusrakennus korvataan uudella asuinrakennuksella ja tontilla nro 60 rakennetaan lisäkerroksia nykyisen rakennuksen päälle. Kokonaiskerrosala on 10 220 k-m², josta uutta kerrosalaa on 3 856 k-m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavamuutokseen nro 8462 liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 153 ja § 154. Tonttien 311-60 ja 311-3 kohdalla voimassa olevien asemakaavojen pääkäyttötarkoitukset eivät ole olleet asumista, joten niitä koskeissa maankäyttösopimuksissa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat (3 kpl), Anna Hyypä, Juha-Matti Ala-Laurila, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, kuulutus

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 1 Liite yla 12.5.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 3 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
- 3 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
- 4 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
- 6 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
- 7 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
- 8 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
- 9 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen muistutukset (Salassa pidettävä)
- 10 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 11 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 12 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen mielipiteet (Salassa pidettävä)
- 13 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
- 14 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Pinninkatu 47
- 15 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Kiint. Oy Pinninkatu 45

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtäville 22.12.2020:
www.tampere.fi

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 23.12.2020.


Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.12.2020.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

23.12.2020


Karoliina Vehmaanperä

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§193

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.