

10.11.2025

Dnrot

146/03.04.04.04.16/2025

152/03.04.04.04.16/2025

**Asia**

Asemakaavan hyväksymistä koskevat valitukset

Valittajat

1. Asunto Oy Kokonhonka ja Asunto Oy Kokonpetäjä
2. Kissanmaan koulun vanhempainyhdistys ry, Kissanmaan Omakotiyhdistys r.y., Tampere-Tartto-Seura ry ja Uudenkylän Omakotiyhdistys r.y.

Päätös, josta valitetaan

Tampereen kaupunginvaltuuston päätös 16.12.2024 § 201

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen numero 8792.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

1. Asunto Oy Kokonhongon ja Asunto Oy Kokonpetäjän valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi.

Asukkaiden osallistumisoikeus on heikentynyt eivätkä asukkaat ole saaneet riittävästi mahdollisuuksia vaikuttaa kaavan sisältöön ennen päätöksentekoa. Sopimukset rakennuttajien kanssa on tehty ennen kaavan hyväksymistä. Asukaspalautteen jälkeen kaavaan tehdyt korjaukset ovat olleet mitättömiä. Suuren vastustuksen olisi pitänyt vaikuttaa enemmän kaavan sisältöön.

Suunnittelussa ei ole noudatettu voimassa olevaa yleiskaavaa. Uudenkylänpuisto on nimenomaan listattu säilytettävien puistojen joukkoon ja puiston muuttaminen rakennusalueeksi on selvässä ristiriidassa kaupungin aikaisemman päätöksenteon kanssa.

Kaavamuutos, joka muuttaa Uudenkylänpuiston rakennusalueeksi, vähentää merkittävästi alueen virkistysmahdollisuuksia ja heikentää elinympäristön

laatua. Uutta puistoaluetta on kaavassa lisätty keinotekoisesti. Niin kutsuttu Aarne Honkavaaran puisto on koivukuja Kovajankadun varrella.

Kaavamuutos ei ole linjassa kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilyttämiselle asetettujen tavoitteiden kanssa. Uudenkylänpuistoa ympäröivä alue on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti tärkeä kokonaisuus. Kaupunki- ja ympäristökuvaselvityksen mukaan Uudenkylänkadun kokonaisuus on ainoa Suomessa AUSA-tilaelementeillä toteutettu suurempi kokonaisuus ja siksi erityisen arvokas. Puiston ja sitä ympäröivän alueen muuttaminen rakennusalueeksi vaarantaa alueen kulttuuriarvot ja heikentää alueen historiallista ilmettä. Korkea kerrostalo ei sovi puistoon eikä alueelle.

Kaava-aineistosta puuttuu todenmukainen liikennesuunnitelma. Keltinkatu, joka johtaa jäähallille Uudenkylänkadulta, on pieni katu. Liikenne ruuhkautuu jo nykyisin silloin, kun halleilla on tapahtumia sekä nykyisen asukaspysäköinnin vuoksi. Tätä kautta liikennöivät myös joukkueiden linja-autot, jotka pysäköivät kadun päähän. Kaavaratkaisusta ei ilmene, missä Hakametsän halliin tulevien bussien paikoitus ja kääntö on tarkoitettu hoitaa. Campuksella arvioidaan olevan 1,6 miljoonaa kävijää vuodessa. Mikäli kerrostalo rakennetaan puiston päälle, kaikkia tulevia autoja ei saada sijoitettua. Pysäköintilaitos ei ratkaise liikennesumaa tuonti- ja hakuliikenteessä eikä asukaspysäköinnissä.

Kaavamuutokselle ei ole esitetty riittäviä perusteluja. On epäselvää, onko alueella tarpeeksi kysyntää uudelle rakennusalueelle. Mistään ei käy ilmi, onko asiassa kartoitettu muita rakennuspaikkoja kuin Sport Campus -alueen puistot kerrostalojen rakennuspaikaksi. Koska kaavapäätöstä on valmisteltu ja sopimuksia tehty jo ennen virallista käsittelyä, päätös rikkoo hallintolain sääntöjä, kuten viranomaisen puolueettomuuden ja objektiivisuuden periaatteita.

2. Kissanmaan koulun vanhempainyhdistys ry:n ja sen asiakumppanien valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava ja asia on palautettava uudestaan käsiteltäväksi.

Hakametsä Sport Campus -hanketta ja ehdotettua täydennysrakentamista on esitelty kuin se olisi jo päätetty tosiasia. Mielikuvavaikuttaminen on heikentänyt osallisten ja kuntalaisten mahdollisuuksia osallistua avoimesti ja tasapuolisesti kaavaprosessiin.

Asemakaavassa on kaavoitettu asuinrakentamista puistoalueille, jotka Kantakaupungin yleiskaava 2040:n mukaan tulee säilyttää viheralueina. Tartonpuisto kuuluu kokonaisuudessaan yleiskaavassa määrättyyn keskuspuistoverkostoon ja Uudenkylänpuisto on yleiskaavassa määrätty virkistysalueeksi. Myös täydennysrakentamisen massa ja sijoittaminen ovat yleiskaavan rakennettua ympäristöä koskevien tavoitteiden vastaisia.

Rakentaminen puistoihin ja 8–13-kerroksisten korkeiden lamellimuurien sijoittaminen pientaloalueen rajalle sivuuttavat alueen maisema- ja

kulttuuriarvot. Kaavaehdotuksessa suojeltavaksi aiottu Hakametsän jäähalli jää ehdotuksessa lähes täysin täydennysrakentamisen varjoon.

Kaavaehdotuksen liikenneselvitys on vanhentunut eikä se huomioi Pelikadun avaamisen liikennettä lisääviä vaikutuksia. Pelikadun liikennemäärä puuttuu selvityksestä eikä läpiajoliikennettä Pelikadulta Kissanmaankadun kautta Taysiin ja TAMKiin ole tarkasteltu. Myöskään asuinkortteliin 1852 suunnitellun pysäköintiluolan sisään- ja ulosajoa ei ole esitetty havainnollisesti, vaikka se tulee vaikuttamaan Kissanmaan ja Uudenkylän läpiajoliikenteeseen ja katkaisee kevyen liikenteen väylän. Havainnekuvan ja ajanmukaisen liikenneselvityksen puuttuessa liittymän vaikutuksia alueen turvallisuuteen on mahdotonta arvioida.

Kaava-aineistossa on myös havainnekuvien teksteihin liittyviä virheellisiä tietoja, joita ei ole muistutuksista huolimatta korjattu. Kaavaehdotuksesta puuttuu lapsivaikutusten arviointi, vaikka alueella on päiväkotia ja koulutie ja sekä suunnitteilla tiloja nuorille urheilijoille. Täydennysrakentamiselle ei ole harkittu vaihtoehtoisia sijainteja.

Lausunnot ja selitykset

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Asunto Oy Kokonhonka ja Asunto Oy Kokonpetäjä ovat antaneet selityksen, jossa on muun ohella todettu, että kaavamuuoksen vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, ekologiseen kestävyyteen ja kaupunkikuvaan ei ole arvioitu riittävästi. Puistoalue on osa laajempaa viherverkkoa, jonka rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Hybridikorttelin ja jäähallin väliin jäävät kulkureitit eivät ole puistoalueita vaan rakennettuun ympäristöön jääviä välikäytäviä. Aarne Honkavaaran puistoksi nimetty kapea käytävä ja puustorivi sijoittuu jäähallin huoltoliikenteen viereen, eikä sen virkistysarvo vastaa kadotettavaa puistoaluetta. Tartonpuistosta jää jäljelle vain pieni maaston kohouma ilman varsinaista käyttöpotentiaalia. Uudenkylänpuiston jäljelle jäävä pieni osa uhkaa kadota kerrostalorakentamisen yhteydessä infran ja työmaan käyttöön. AUSA-talojen väliin sijoittuvan puistoalueen osoittaminen rakennusmaaksi katkaisee alueen kaupunkirakenteellisen ja kulttuurihistoriallisen eheyden. Liikenne-ennusteesta puuttuu arvio Keltinkadulle suuntautuvan liikenteen määrästä.

Kissanmaan koulun vanhempainyhdistys ry asiakumppaneineen on antanut selityksen, jossa on muun ohella todettu, että kaavaratkaisu ei jätä yhtään toiminnallista puistoa Hakametsän alueelle.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Perustelut

Vuorovaikutusmenettely

Alueidenkäyttölain (31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki) 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.9.–29.9.2022 ja asemakaavaehdotus 9.11.–11.12.2023. Valituksissa esitetyt seikat kaupungin tekemistä yhteistyösopimuksista ja hanketta koskevasta mielikuvavaikuttamisesta eivät anna aihetta pitää vuorovaikutusmenettelyä lainvastaisena. Kaavaa valmisteltaessa ei ole menetelty lainvastaisesti myöskään siitä syystä, että kaavaratkaisu ei vastaa osallisten käsityksiä alueen maankäytöstä. Osallisilla ja muilla kuntalaisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja saada siitä tietoja siinä laajuudessa kuin alueidenkäyttölaissa edellytetään. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt valituksissa esitetyillä vuorovaikutusmenettelyyn liittyvillä perusteilla virheellisessä järjestyksessä.

Kaavan muu lainmukaisuus

Sovellettavat oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Saman pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Alueidenkäyttölain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Alueidenkäyttölain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Kuvaus kaava-alueesta ja kaavan tavoitteista

Kaavaselostuksesta ilmenee, että noin 15,8 hehtaarin suuruinen kaava-alue on osa Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskusta. Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Välittömästi kaava-alueen ympäristössä sijaitsevat Kissanmaan, Uudenkylän ja Kalevan kaupunginosien asuinalueet.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Hakametsän urheilualueelle liikunnan, urheilun ja liikuntatutkimuksen kampus, joka tarjoaa nykyaikaiset ja monipuoliset puitteet harrastajille, urheiluseuroille ja -järjestöille, huippu-urheilulle, tutkimus- ja kehitystyölle sekä alan yrityksille. Alueelle on asemakaavan perusteella mahdollista rakentaa myös asumista. Asemakaava-alueella sovitetaan yhteen kaupungin strategisia tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä keskeisten joukkoliikennereittien tuntumassa ja toisaalta keskuspuistoverkoston yhteyksien turvaamisesta.

Kaava-alueen suunnittelutilanne

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja kaava-alueen pohjoisosassa keskuspuistoverkoston alueelle. Keskuspuistoverkostoa koskevien kaavamääräysten mukaan alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2017–2021 kaava-alue sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Kaavamääräysten mukaan vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Kaava-alue sijoittuu osin myös maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueelle

(Kissanmaa, Hipposkylä ja Hakametsän jäähalli). Kaavamääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Kaavan yleismääräyksen mukaan asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee turvata. Suunnittelussa tulee varmistaa alueiden kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon sekä säilyminen lähivirkistykseen soveltuvina, ääniympäristöltään miellyttävinä ja luonnon monimuotoisuutta tukevinä alueina.

Kaava-alueella on voimassa useita eri ajankohtina hyväksyttyjä asemakaavoja, joissa Hippospuisto on osoitettu puistoalueeksi (VP), Tartonpuisto urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU) ja Uudenkylänpuisto lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL-2). Hakametsän metsäalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla olemassa oleva metsä säilytetään (VL-3).

Kaavaratkaisun sisältö pääpiirteittäin

Asemakaavalla muodostuu kolme uutta korttelia, joista kortteli 1852 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), kortteli 4826 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja kortteli 1853 keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-10), jolle saa rakentaa tiloja yksityisiä ja julkisia liikuntapalveluja, opetusta, majoitusta, toimistoja, hallintoa, liiketiloja ja pysäköintiä varten. Olemassa oleva valituksenalaisella asemakaavamuutoksella pienentynyt kortteli 875 on osoitettu yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialueeksi urheilu- ja liikuntapalveluja varten (YPU).

AL-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 46 085 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku korttelialueelle osoitetuilla rakennusaloilla on 5–13. AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3 900 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku korttelialueelle osoitetulla rakennusallalla on kuusi. C-10-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 51 900 k-m² ja YPU-korttelialueelle 28 250 k-m².

YPU-alueella sijaitseva Hakametsän jäähalli on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-63), jota kaavamääräysten mukaan ei saa purkaa. YPU-korttelialuetta koskevan kaavamerkinnän sj-21 ja kaavamääräysten mukaan kysymyksessä on kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla. AL- ja C-10-korttelialueita koskevan kaavamerkinnän sj-25 ja kaavamääräysten mukaan kysymyksessä on kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue ja julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaava-alueelle on osoitettu neljä puistoa (VP), joista Hippospuisto ja Tartonpuisto sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan ja Aarne Honkavaaran puisto ja Uudenkylänpuisto kaava-alueen itäosaan. Hippospuiston länsi- ja

eteläpuolelle on osoitettu suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys (EVS, Kuplahallinkaistale). Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu metsäpeitteinen suojaviheralue (EV-8, Hakametsä).

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Asemakaavamuutoksessa muodostuva asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli 1852 on osoitettu osin nykyisen Tartonpuiston ja yleiskaavassa osoitetun keskuspuistoverkoston alueelle. Lisäksi kaavaratkaisussa on osoitettu asuinrakentamista voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetun Uudenkylänpuiston itäiselle, Uudenkylänkatuun rajautuvalle osuudelle.

Kaupunginhallituksen esittämän selvityksen mukaan korttelialueeksi muuttuu nykyisestä Tartonpuistosta noin 1,2 hehtaaria ja Uudenkylänpuistosta noin 0,2 hehtaaria. Kortteli- ja katualuetta muuttuu virkistykseen soveltuvaksi aukiokokonaisuudeksi noin 1,4 hehtaaria. Korttelialuetta muuttuu puistoksi (Aarne Honkavaaran puisto) noin 0,3 hehtaaria ja korttelialuetta liitetään Uudenkylänpuistoon noin 0,1 hehtaaria. Kokonaisuutena virkistykseen soveltuvien alueiden pinta-ala kasvaa noin 0,3 hehtaaria.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka tarkentuu alueelle laadittavassa asemakaavassa. Myös yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei merkitykseltään muutu. Kun otetaan huomioon, että virkistykseen soveltuvien alueiden pinta-ala ei asemakaavaratkaisussa kokonaisuutena vähene ja asemakaavaratkaisun voidaan katsoa turvaavan myös keskuspuistoverkoston jatkuvuuden ja ekologiset yhteydet, alueella voimassa olevien yleiskaavojen on katsottava olleen yleiskaavassa osoitetun keskuspuistoverkoston sekä muutoinkin puistojen ja virkistysalueiden osalta riittävällä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Kun otetaan huomioon asemakaavassa Hakametsän jäähallille osoitettu suojelumerkintä sekä kaavaan sisältyvät kaupunkikuvan huomioon ottamista koskevat kaavamääräykset, voimassa olevat yleiskaavat ovat myös rakennetun kulttuuriympäristön osalta olleet riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Puisto- ja virkistysalueiden riittävyys sekä elinympäristön viihtyisyys

Kaavaselostuksessa on kaavan vaikutusten osalta todettu, että viheralueeksi kaavoitetun alueen pinta-ala vähenee, mutta virkistykseen soveltuvan alueen pinta-ala kasvaa vastaavasti. Virkistykseen soveltuvat alueet ovat Hakametsänaukio ja Jäähallinaukio, joille tulee kaavamääräysten mukaisesti tarkemmassa suunnittelussa esittää puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta. Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu ulkoalueiden yleissuunnitelma, jossa on tutkittu, että puuston määrää alueella on mahdollista tarkemmassa jatkosuunnittelussa kasvattaa ja siten lisätä kaupunkikuvan vehreyttä ja latvuspeitteisyyttä.

WSP Finland Oy:n laatiman, 28.5.2024 tarkistetun yleisten alueiden viitesuunnitelman mukaan kaava-alueella on Hippospuiston alue pois lukien tällä hetkellä yhteensä noin 6,5 hehtaaria puistoja, viheralueita ja muita virkistykseen soveltuvia alueita. Kaavamuutoksen myötä mainittujen alueiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvaa noin 7,1 hehtaariin.

Edellä todetut selvitykset huomioon ottaen asemakaava perustuu lähivirkistykseen soveltuvien alueiden osalta riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kun otetaan huomioon kaavassa osoitettujen puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden määrä, kaava-alueelle jää riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita siitä huolimatta, että osa nykyisen Tartonpuiston ja Uudenkylänpuiston alueesta on kaavassa osoitettu rakentamiseen. Kaavaratkaisusta ei voida valituksessa esitetyillä lähivirkistysalueiden määrään liittyvillä perusteilla katsoa aiheutuvan myöskään sellaista alueidenkäyttölain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Rakennetun ympäristön vaaliminen

Kaavaselostuksessa on kaavan vaikutusten osalta todettu, että Hakametsän jäähallin ympäristö kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Maakunnallisesti arvokkaan ympäristön keskeisimpiä ominaispiirteitä suunnittelualueella ovat jäähallin asema kaupunkikuvassa, väljyys hallin ympärillä, näkymät Kissanmaalta jäähallille ja jäähallin näkyminen Hervannan valtavyölle. Ominaispiirteisiin kuuluvat myös väljä, vihreä kaupunkikuva ja metsäiset puistot. Jäähalli saa asemakaavassa suojelustatuksen, joka siltä on aiemmin puuttunut. Täydennysrakentamisen myötä kaupunkikuva muuttuu voimakkaasti. Väljyys jäähallin ympärillä vähenee, mutta olennaisimmista näkymäsuunnista katsoen ja sporttikampuksen alueella vanha jäähalli on edelleen erotettavissa itsenäisenä rakennuksena. Maisemallisesti merkittävä Hakametsän metsäalue säilyy.

Asemakaava-aluetta koskeviin selvityksiin sisältyy muun ohella WSP Finland Oy:n vuonna 2014 laatima Hakametsä yleissuunnitelma – Kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvitys. Mainitusta selvityksestä käy muun ohella ilmi, että Uudenkylänkatu 1, 3, 4, 6 ja 7-osoitteissa sijaitsevat tiettävästi Suomen ensimmäiset tilaelementtikerrostalot, joilla on alueelliseen yhtenäisyyteen, paikalliseen identiteettiin, asemakaavaratkaisuun ja arkkitehtuuriin liittyviä arvoja. Uudenkylänkadun kokonaisuus on ainoa Suomessa AUSA-tilaelementeillä toteutettu suurempi kokonaisuus ja siksi erityisen arvokas. Uudenkylänpuistoa ei ole selvityksessä sisällytetty AUSA-talojen arvoalueeseen.

Edellä todetut selvitykset huomioon ottaen asemakaava perustuu rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.

Kun otetaan huomioon, että Uudenkylänpuiston ei ole vuonna 2014 laaditussa kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvityksessä katsottu lukeutuvan arvokkaana pidettävään AUSA-talojen alueeseen ja mainittu arvoalue jää siten kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle, kaavaratkaisu ei ole valituksessa esitetyllä AUSA-talojen arvoalueeseen liittyvällä perusteella rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen. Hakametsän jäähalli erottuu kaavaratkaisun myötä edelleen kaupunkikuvasta niin Kissanmaankadulta kuin Hervannan valtaväylänkin suunnalta, joten myöskään se, mitä valituksessa on tuotu esiin täydennysrakentamisen vaikutuksesta Hakametsän halliin, ei anna aihetta katsoa kaavaratkaisua lainvastaiseksi. Kaavaratkaisu ei ole rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen myöskään sillä perusteella, että kaavan mahdollistama rakentaminen poikkeaa jossain määrin korkeudeltaan ja massoittelultaan kaava-aluetta ympäröivästä rakentamisesta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa.

Liikenteen järjestäminen

Valituksenalaisessa kaavaratkaisussa kulku liikunta- ja palvelukortteleihin 1853 ja 875 tapahtuu Pelikadulta ja Keltinkadulta, ja molempiin kortteleihin on osoitettu rakennusalat pysäköintilaitoksille. AL-kortteliin 1852 on osoitettu maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos.

WSP Finland Oy:n vuonna 2023 laatiman liikenneselvityksen ja -suunnitelman mukaan Hakametsän sporttikampuksen on Kaleva–Hakametsä-alueen liikenteen toimivuustarkastelujen päivityksessä (2021) arvioitu synnyttävän noin 450 matkaa iltahuipputunnin aikana, eli noin 4 500 matkaa päivässä. Matkojen on arvioitu jakautuvan noin 3 500 matkaa Pelikadun kautta ja noin 1 000 matkaa jäähallin takaa Uudenkylänkadulle. Asumisen osalta henkilöauton kulkutapaosuudeksi on arvioitu 45 prosenttia. Suurin osa liikenteestä tulee alueelle Hervannan valtaväylän–Pelikadun kautta ja ajaa hybridikorttelin suureen pysäköintihalliin. Alueen asuinkorttelissa on asukkaiden pysäköintihalli, johon ajo tapahtuu Takahuhdintieltä. Saattoliikenne jäähallille tulee Uudenkylänkadun kautta Keltinkatua pitkin. Jäähallin muuttuessa yleiseen Sport Campus -toimintaan ja alueelle tulevan asumisen myötä alueen tuottama liikenne muuttuu hieman. Jääkiekkopelien ruuhkat häviävät, mutta autoliikenne muuttuu tasaisemmaksi kohdistuen normaaleihin huipputunteihin. Hakametsään jää jääkiekon harjoitushalli, jonka käyttö pysyy nykyisellä tasolla. Urheilupalveluiden tuottama osuus liikenteestä on noin 1 500–2 000 ajoneuvoa/vuorokausi, mihin kohdistuu kuitenkin paljon päivittäistä vaihtelua ja tapahtumat ovat vielä vilkkaampia.

Liikennesuunnitelmassa on arvioitu, että uusi maankäyttö ei tule lisäämään merkittävästi nykyisten kokoojakatujen kuormitusta, sillä suurin osa liikenteestä siirtyy suoraan Pelikadun kautta Hervannan valtaväylälle. Uusi jo toteutettu yhteys Takahuhdintieltä Pelikadun kautta Hervannan valtaväylälle tulee jaksossa vilkastumaan, mutta Uudenkylänkatu ja Takahuhdintie itään arvioidaan pysyvän lähellä nykytilaa.

Liikennesuunnitelman mukaan saattoliikenne on jaettu kahteen alueeseen Hakametsän laajan kokonaisuuden johdosta. Hybridikorttelin saatto tapahtuu Pelikadun kautta hybridikorttelin saattopihalla. Jäähallin ja harjoitusjäähallin saatto tapahtuu Keltinkadun kautta jäähallin takana olevalla saattopihalla. Saattoa pidempi pysäköinti tapahtuu pysäköintilaitoksissa. Tapahtumien aikaan vierailijoita tuodaan alueelle busseilla. Jäähallin taakse sijoittuu tilaa 5–6 bussille, ja lisäksi erityisesti hybridikorttelin tapahtumiin kävijöille on tehty bussin jättöpysäkki Kissanmaankadulle. Saattoalueelta on varattu 3–4 bussille pidempiaikainen pysäköintipaikka ja kadun varren paikat toimivat bussien lyhytaikaisina jättö- ja lähtöpysäkkeinä. Lisäksi isoissa tapahtumissa voidaan järjestää etäpysäköintiä Kaupin alueella, josta järjestetään kuljetus tapahtuma-alueelle.

Kun otetaan huomioon edellä selostettu selvitys ja valituksenalaisen kaavaratkaisun sisältö, asemakaava perustuu liikenteen järjestämisen osalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavassa on varauduttu pysäköintipaikkojen lisääntyvään tarpeeseen ja huomioitu riittävästi myös alueelle suuntautuva saattoliikenne. Asemakaavan on katsottava täyttävän liikenteen turvallista järjestämistä koskevan sisältövaatimuksen.

Muut valitusperusteet

Alueidenkäyttölaissa ei edellytetä erillisen lapsivaikutusten arvioinnin tekemistä. Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön kaavaratkaisuun nähden riittävällä tavalla.

Kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antamasta lausunnosta ilmenee, että kaavaan liittyvien havainnekuvien kuvateksteissä on ollut virheitä, jotka on korjattu asemakaavaehdotuksen tarkistamisen yhteydessä. Kaavaa valmisteltaessa ei ole siten menetelty virheellisesti valituksessa esitetyillä havainnekuviin liittyvillä perusteilla.

Asemakaavan on siinä osoitetun täydennysrakentamisen osalta katsottava perustuvan kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Sillä, olisiko kaavassa osoitettua täydennysrakentamista ollut mahdollista sijoittaa nyt kysymyksessä olevan kaava-alueen sijaan jonnekin muualle, ei ole kaavan lainmukaisuuden kannalta ratkaisevaa oikeudellista merkitystä.

Kaava-alueen tulevaa rakentamista koskevilla sopimuksilla ei voida syrjäyttää alueidenkäyttölaissa säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia tai muitakaan kaavan sisältöä tai hyväksymisedellytyksiä koskevia säännöksiä. Näin ollen tällaisten sopimusten tekeminen tai niiden käsitteleminen kaupungin hallintoelimiissä ennen kaavan hyväksymistä tai kaavaehdotuksen nähtäville asettamista ei sellaisenaan osoita, että kaupunginvaltuusto olisi kaavaa hyväksyessään käyttänyt harkintavaltaansa muuhun tarkoitukseen kuin se on ollut käytettävissä.

Hallinto-oikeuden loppujohtopäätös

Kaupungilla on itsehallintonsa puitteissa oikeus päättää, millainen kaava alueelle laaditaan. Valtuuston hyväksymää lainmukaista kaavaa ei voida kumota sillä perusteella, että valittajien käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia toisenlainen kaava.

Tampereen kaupunginvaltuuston päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen eikä sitä ole syytä kumota.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
 Alueidenkäyttölaki 65 §
 Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom
 Kuntalaki 135 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla kunnallisvalituksin korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Henna Nevalainen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Ria Savolainen, Maria Jokinen ja Henna Nevalainen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Asunto Oy Kokonhonka ja Asunto Oy Kokonpetäjä

Asiamies: [REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa, laskutetaan myöhemmin
(Tuomioistuinmaksulaki 2 § ja oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta)

Oikeudenkäyntimaksun määräämiseen saa vaatia oikaisua alla ilmenevällä tavalla.

Kissanmaan koulun vanhempainyhdistys ry asiakumppaneineen

Asiamies: [REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa, laskutetaan myöhemmin
(Tuomioistuinmaksulaki 2 § ja oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta)

Oikeudenkäyntimaksun määräämiseen saa vaatia oikaisua alla ilmenevällä tavalla.

Jäljennös maksutta

Tampereen kaupunginhallitus

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi maksutta

Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

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

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot ja aukioloaika:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:	https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)