

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Lausunto asioissa dnro:t 20126/03.04.04.04.16/2021 ja 20168,03.04.04.04.16/2021, jotka koskevat valituksia Tampereen kaupunginvaltuuston päätöksestä 14.12.2020 § 193.

Kaupunginvaltuuston päätös on julkipantu kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 22.12.2020. Päätös on toimitettu sähköpostitse 23.12.2020.

VALITTAJAT

Asunto-Oy Tammelanpuisto

Juha Kauppila

Ulla Sergejeff

Mari Halttula-Kalajainen

LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen kaupunginhallitus

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIEN JA PROSESSIOSOITE

Lakimies Heidi Ruonala

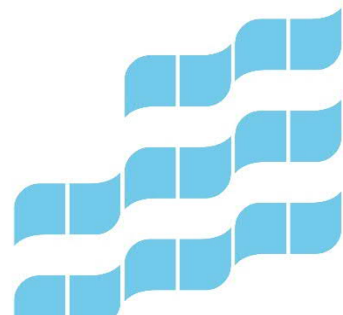
Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. 040 569 1218,

etunimi.sukunimi@tampere.fi



LAUSUNTO**Vaatimukset**

Kaupunginhallitus vaatii, että valitukset sekä vaatimus valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

Perustelut**Asemakaavan käyttötarkoitukset**

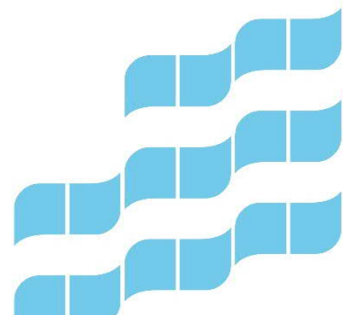
Asemakaavalla muutetaan liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä liikerakennusten korttelialuetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaava mahdollistaa jatkossakin liike- ja toimistotilojen sijoittamisen tonteille. Eri käyttötarkoitusten laajuutta rajataan asemakaavalla osoittamalla kaduntasokerros liike- ja toimistotiloille. Muilta osin käyttötarkoitusten määrää ei ole rajattu.

Tonttien käyttötarkoituksen muutos on maakuntakaavan, yleiskaavan ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista. Kaupungin tavoitteena on kehittää Tullin aluetta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista ja palveluita. Nykyisen työpaikkapainotteisen kaupunginosan kehittämisen pohjaksi on laadittu Tullin alueen yleissuunnitelma.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

Keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeelle. Ydinkeskustan laajentumisvyöhyke on "Kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan



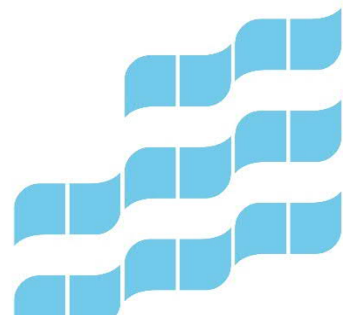
uudistumisen alue. Keskeisenä osana alueen uudistamisessa on Asemakeskuksen kehittäminen. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnot. Alueen elävyyttä on vahvistettava luomalla alueelle uusia, laadukkaita julkisia tiloja, kehittämällä olevien torien ja aukoiden laatua ja viihtyisyyttä sekä varaamalla maantasossa katutilaan ja/tai julkiseen alueeseen liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava ympäristön toimintojen välinen kytkeytyminen toisiinsa ja niiden sujuva saavutettavuus. Radan estevaikutusta on vähennettävä luomalla uusia radan ylittäviä ja/tai alittavia yhteyksiä, jotka liittyvät luontevasti olevaan kaupunkirakenteeseen ja liikkumisen reitteihin. Alueen yhteyksiä yliopistolle, Tammelaan ja Kalevan suuntaan on kehitettävä.”

Valtuuston hyväksymän Tampereen strategian 2030 mukaisesti Tampere on vuoteen 2030 mennessä 300 000 asukkaan viihtyisä ja elävä kaupunki, Suomen toinen metropoli. Urbaani ja kestävästi kasvava Tampere on hiilineutraali sekä kestävä liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Kaupungin tavoitteena on kasvaa vuosittain keskimäärin 3 000 uudella asukkaalla. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin. Keskustaa ja aluekeskuksia kehitetään monipuolisina asumisen, vapaa-ajan, palvelujen ja yrittämisen paikkoina.

Asemakaavan vaikutukset ja selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset vaikutukset ja selostuksessa on kuvattu esillä olleet vaihtoehdot asemakaavan laajuus huomioiden. Kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa havainnekuvineen (Arkkitehtitoimisto Neva). Suunnitelman kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu ja ohjattu myös Tampereen kaupunkikuvatoimikunnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä vaihtoehtoisten kaavaehdotusten laadintaa. Prosessi voi edetä myös niin, että kavasuunnitelma kehittyy vuorovaikutuksen ja saatujen viranomaislausuntojen vaikutuksesta. Valituksen alaisen kaavan selostuksessa on maankäyttö- ja



rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti esitetty esillä olleet vaihtoehdot sekä valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet ratkaisun valinnalle, vaikutusselvitysten tulosten sekä saatujen mielipiteiden huomioiminen sekä ne toimenpiteet, joilla mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia ehkäistään.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

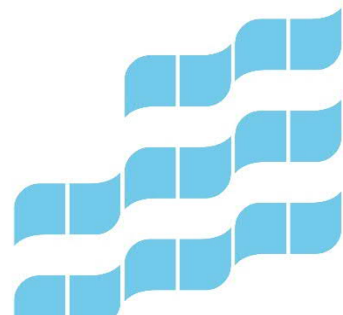
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva 22.4.2020)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45 (Arkkitehtitoimisto Neva 2016)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47 (Arkkitehtitoimisto Neva 2016)
- Meluselvitys (Ramboll 28.9.2018)
- Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45 (A-Insinöörit 25.2.2019)
- Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45 (A-Insinöörit 23.11.2018)
- Rakenneselvitys, Pinninkatu 47 (A-Insinöörit 20.9.2017)
- Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47 (A-Insinöörit 28.9.2012)

Lisäksi asemakaavatyössä on hyödynnetty mm. keskustan strategisen osayleiskaavan sekä Tullin alueen yleissuunnitelman laajoja selvityksiä. Kaavahankkeen laajuus ja vaikutukset eivät edellytä tätä laajempia selvityksiä.

Asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen

Uusi rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Asemakaavamuutos tukee Tullin alueen monipuolistumista ja liittymistä osaksi kaupungin laajentuvaa ydinkeskustaa. Esitetty rakentamisen tehokkuus on kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Vanhaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumaan.



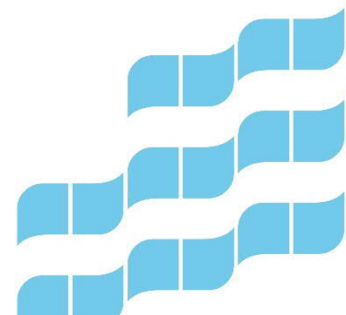
Rakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä kuitenkin väistämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön on havainnollistettu asemakaavan viitesuunnitelmassa. Viitesuunnitelma sisältää myös korttelin valokulmatarkastelun sekä varjoanalyysin eri vuorokauden- ja vuodenaajoilta.

Kaavamuutoksen tavoitteet, perustelut sekä arvioidut vaikutukset on tuotu esille kaavaselostuksessa. Kaavan laatiminen on kokonaisharkintaa, jossa punnitaan suunnitellun maankäytön etuja ja haittoja niin kaava-alueen kuin sen ympäristönkin osalta. Lain esitöiden mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentti mahdollistaa sellaisen asemakaavan laatimisen, jolla vähäisen henkilöryhmän elinympäristö jossakin määrin heikkenee, jos se asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua. Esimerkkinä mainitaan täydennysrakentaminen.

Oikeuskäytännössä on puolestaan katsottu, että elinympäristön heikkenemisestä ei ole kyse silloin, kun asuntoaluetta laajennetaan ja siitä aiheutuu esimerkiksi näköalojen muuttumista. (KHO 2.8.2002 t 1826; KHO 22.12.2003 t 3355 ja KHO 8.4.2003 t 882). Edellä mainitun perusteella valaistusolosuhteiden osittaista muuttumista ei voida katsoa sellaiseksi kohtuuttomaksi haitaksi, jota maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitetaan.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Asemakaava mahdollistaa tonteille nykyistä korkeampaa rakentamista, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi strategisen osayleiskaavan mukaisesti. Rakentamisen sijoittelu toteuttaa Tullin yleissuunnitelman periaatetta, jonka mukaan Tullin ruutukaava-alueen kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosiin voidaan rakentaa yksittäisiä korkeampia rakennuksia, joiden korkeudet madaltuvat ratapihalta kohti itää. Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen ei kuitenkaan nouse Tullin alueen kokonaisuudessa ympäristöään merkittävästi korkeammaksi. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa on selvitetty korkeaa rakentamista Tampereen keskusta-alueella. Tontit sijoittuvat selvityksen mukaiselle korkean rakentamisen painopistealueelle, mutta asemakaavan mahdollistamia rakennuksia ei lueta korkeiksi rakennuksiksi (yli 12 kerrosta).

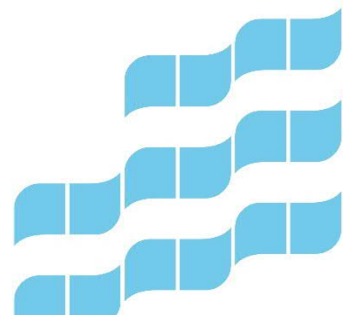


Asemakaava mahdollistaa tontin nro 3 rakennuksen purkamisen. Purkaminen vähentää Tullin alueen alkuperäistä, teollisuuskäyttöön rakennettua rakennuskantaa ja heikentää siten Tullin teollisuushistoriaan liittyviä kulttuuriympäristöarvoja. Museoviranomainen on kuitenkin todennut purkamisen olevan tässä tapauksessa mahdollista. Tontin nro 60 rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävin osa säilyy ja korotusosa sovitetaan ympäristöön. Muutokset heikentävät Tullin ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja kahden tontin vanhan teollisuusrakennuksen osalta, mutta eivät korttelirakenteen, Sorsapuiston eikä Tammelan ja rautatieaseman arvoalueisiin liittymisen osalta. Voidaan katsoa, että Tullin alueen kokonaisuuden arvot säilyvät.

Asemakaavaan on merkitty Pinninkadun puoleista nykyistä räystääslinjaa vastaava korkeusasema, jonka yläpuolella julkisivun tulee olla sisäänvedetty tai käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Näin Pinninkatu 45:n kaupunkikuvallisesti merkittävä osa säilyy ja Pinninkatu 47:n uudisrakennuksen alaosa asettuu samaan linjaan muistumana vanhasta rakennuksesta. Pinninkatu 45:n rakennuksen suojelumerkintä vastaa sen kaupunkikuvallisesti merkittävää säilyvää osaa eli neljää ensimmäistä kerrosta. Kaavaratkaisu säilyttää myös kaupunkikuvassa näkyvän porrastornin. Asemakaava edellyttää uudisrakentamisen sovittamista historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä. Kaupunginhallitus katsoo, että ei ole kohtuutonta, että valittaja pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Oikeudenkäynti ei ole aiheutunut viranomaisen virheestä.



Lopuksi

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaiset sisältövaatimukset eikä siitä aiheudu 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa. Myös kaavan merkittävät vaikutukset on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittävällä tavalla arvioitu. Tampereen kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Valitukset tulee hylätä perusteettomina.

TAMPEREEN KAUPUNGINHALLITUS

