



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

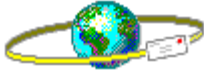
Sähköiset yhteystiedot

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.

20168/03.04.04.04.16/2021



"Ulla Sergejeff" <ulla.sergejeff@gmail.com> aika 28.01.2021 10.36.24

Vastaanottaja: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Kopio:
Aihe: Kunnallisvalitus asemakaavasta

Hei!

Olemme ryhmänä yksityishenkilöitä tekemässä valitusta kaupunginvaltuuston päätöksestä. Kunnallisvalitus on liitteenä.

Päätös, johon haetaan muutosta:

Tampereen kaupunginvaltuuston kokous 14.12.2020, § 193 Asemakaava nro 8462, XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

Työryhmän puolesta kunnioittavin terveisin,

Ulla Sergejeff

Kotkansiivenkatu 5a12

33720 Tampere



puh. 0445254376 Kunnallisvalitus asemakaavasta 28012021.pdf

Vastaanottaja:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valittajat:
Juha Kauppila
Kotikunta: Tampere
Postiosoite: Oraskuja 1 B 7, 33820 Tampere
p. 0500 736245

Ulla Sergejeff
Kotikunta: Tampere
Postiosoite: Kotkansiivenkatu 5a12, 33720 Tampere
p. 044 5254376

Mari Halttula-Kalajainen
Kotikunta: Tampere
Postiosoite: Ilmarinkatu 28 A 21, 33500 Tampere
p. 0400 578794

Kunnallisvalitus

Päätös, johon haetaan muutosta:

Tampereen kaupunginvaltuuston kokous 14.12.2020, § 193 Asemakaava nro 8462, XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

Pöytäkirja liiteaineistoinen verkko-osoitteessa: [https://tampere.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginvaltuusto/Kokous_14122020/Asemakaava_nro_8462_XVII_Tulli_Pinninkat\(170643\)](https://tampere.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginvaltuusto/Kokous_14122020/Asemakaava_nro_8462_XVII_Tulli_Pinninkat(170643))

Valittajan vaatimus:

Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 kaavamuutoksen, jossa Pinninkatu 47:n nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella, Pinninkatu 45:n rakennusta laajennetaan täydennysrakentamalla ja molemmat kaavan rakennukset muutetaan asuinkäyttöön. Vaadimme, että kaupunginvaltuuston päätös kaavamuutoksesta on kumottava ja asia palautettava kaupungin uudelleen käsiteltäväksi niin, että kaavamuutoksen vaikutukset elinkeinoelämään sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön erityisesti kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisten arvojen osalta selvitetään ja arvioidaan tarkemmin. Toissijaisesti vaadimme, että i) vähintään osa kaava-alueen rakennuksista jää nykyiseen käyttötarkoitukseensa pääsääntöisesti toimistokäyttöön ja ii) kulttuurihistoriallisesti arvokas Pinninkatu 47:n rakennus säilytetään myös eikä sitä pureta.

Valituksen sisältö ja perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/32) 9§ mukaan *kaavan tulee perustua vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin*, ja kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin *selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen vaikutukset* mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Saman lain 5 § mukaan yhtenä alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on *edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja palvelujen saatavuutta*. Saman lain 54 § mukaan asemakaava on laadittava siten, että *luodaan edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle*.

Asemakaavan selostuksessa väitetään, että asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään. Väitteelle ei ole esitetty selostuksessa juuri mitään perusteita, eikä väite mielestämme pidä paikkaansa. Kaavan vaikutuksia yritystoimintaan ja palveluihin ei ole tutkittu ja selvitetty riittävästi. Alueella on sellaista yritystoimintaa ja yhteiskunnallisesti tärkeitä palveluita, jotka kaavamuutos vaarantaa. Esimerkiksi asemakaavan selostuksessa tunnistetaan alueen merkitys elinkeinoelämälle ja todetaan, että Tullin alue on muuttunut teollisuuskäytöstä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Myös Tullin alueen yleissuunnitelman analyysiraportissa todetaan, että Tullin alue on muuttunut keskusta-alueen yhdeksi monipuolisimmista työpaikka-alueista, jossa sijaitsee mm. teknologiayritysten toimistoja, palveluyrityksiä, pienteollisuutta ja kulttuurituotantoa, minkä lisäksi alueella on edelleen runsasta potentiaalia kehittyä vetovoimaisemmaksi ja monipuolisemmaksi ydinkeskustan työpaikka- ja asuinalueeksi. Tullin alueen yleissuunnitelmassa tontille on ajateltu täydennys- tai lisärakentamista ja hybridirakennuksia, joissa on alimmassa kerroksessa liiketilaa, keskikerroksissa toimistotilaa ja ylimmissä kerroksissa asuntoja. Tampereen kaupunginvaltuusto on kuitenkin hyväksynyt Pinninkatu 45:n ja 47:n tonteille sellaisen asemakaavan, jossa rakennukset muutettaisiin asuinkäyttöön niin, että vain Pinninkadun varteen kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Toimistotilojen määrä vähenee siis olennaisesti kaavamuutoksen myötä, eikä yleissuunnitelman mukainen hybridiratkaisu toteudu. Ne määrältään pienemmät toimisto- ja liiketilat, joita katutasoon uudessa kaavassa jäisi, eivät vastaa samanlaiseen tarpeeseen kuin poistuvat toimistotilat. Alla esitetään tähän tarkemmat syyt.

Pinninkatu 45:n tiloissa on toiminut useita terapia-alan yrittäjiä ja yhtiöitä vuodesta 1995 lähtien. Yritykset ovat muodostaneet Pirkanmaan toimintaterapiakumppanit Ay –nimisen yhteisön, joka on hallinnoinut terapiatiloja. Sen lisäksi Pinninkatu 45:n tiloissa ovat toimineet myös mm. Taideverstaas Wärväämö ja Työtalo (Mielen ry:n koordinoima työllisyyspalvelu). Rakennuksessa syksyllä 2020 tapahtuneen laajan vesivahingon myötä osa yrityksistä siirtyi jatkamaan toimintaansa viereisen Pinninkatu 47:n toimistotiloihin, joissa oli aiemmin ollut elinkeinoelämää tukevaa startup-toimintaa, mm. Tribe Tampere -yhdistys ja Tampere Startup Hub. Mikäli kaavamuutos astuu voimaan, useita yrityksiä on riskissä jäädä ilman toimitiloja. Esimerkiksi pelkästään jo Terapiapajalla toimii tällä hetkellä yhteensä seitsemän yritystä. Yritykset tekevät puhe- ja toimintaterapian lisäksi ohjelmisto- ja laitesuunnittelua ja myyntiä kuntoutuskäyttöön sekä koulutusta ja työllistävät muutakin henkilökuntaa ja alihankkijoita.

Se, että yritysten täytyy muuttaa pois vanhoista toimitiloistaan, ei toki sinänsä heikennä elinkeinoelämän edellytyksiä, mikäli yritysten on mahdollista löytää sopivat korvaavat toimitilat. Rakennuksiin suunniteltu kaavamuutos onkin ollut terapiayritysten tiedossa jo muutaman vuoden, ja uusia toimitiloja on aktiivisesti etsitty muun muassa toimitilojen omistajien kanssa, Business Tampereen edustajan avustuksella, yksityisten välittäjien kautta ja toimitohotelleista, mutta sopivia tiloja ei ole pitkäaikaisesta etsimisestä huolimatta löytynyt kuin muutamalle pienelle yritykselle. Toimitiloja kartoittaessa ja etsiessä on ilmennyt, että muita Pinninkadun rakennusten toimitilojen kaltaisia tiloja ei kaupungissa juurikaan ole olemassa. Pienten yritysten terapiatoimintaan soveltuvien tilojen heikko saatavuus selvisi vasta syksyllä 2020, jolloin Pinninkatu 45:n toimitilojen kärsittyä vesivahingosta ainoat soveltuvat väistötilat löytyivät viereisestä Pinninkatu 47:n rakennuksesta, joka oli rakennuksiin vireillä olevan kaavamuutoksen vuoksi purku-uhan alla ja siksi jo osin tyhjillään. Koska käytöstä poistuvien toimitilojen ainutlaatuisuus havaittiin vasta aivan kaavan loppuvaiheen käsittelyssä, huomautuksia kaavasta ei ole aiemmin tehty.

Terapiakäyttöön eivät sovi mitkä tahansa toimistotilat, vaan tiloilla on erityisiä tarpeita. Tullin alueella sijaitsevat Pinninkatu 45 ja 47 vanhojen teollisuuskiinteistöjen tilat ovat soveltuneet terapiakäyttöön erinomaisesti. Kuntoutus- ja terapiayrityksille keskeinen sijainti on hyvin tärkeää. Yritykset palvelevat koko maakunnan asiakkaita, jolloin asiakkaita saapuu terapiatiloihin eri kunnista. Palveluiden on siksi oltava helposti saavutettavia ja niihin on päästävä kohtuullisilla kustannuksilla ja myös julkisilla liikennevälineillä (bussi, raitiovaunu, juna). Tullin alueen ympäristössä on myös riittävästi puitteita harjoitella terapia-asiakkaiden kanssa liikkumista ja asioimista kaupunkiympäristössä ja hyödyntää kuntoutuksessa erilaisia palveluita (esim. liikekeskukset, teatterit, Tampere-talo, uimahallit). Erityisesti vanhat teollisuuskäyttöön tarkoitettut avarat tilat soveltuvat terapiakäyttöön hyvin, koska ne ovat rakenteiltaan kestäviä, avoimia ja tarkoituksenmukaisia, tarpeeksi korkeita ja helposti muunneltavissa useisiin toimintaterapian tarpeisiin. Toimintaterapia saattaa sisältää esim. salissa liikuntaa/palloilua/kiipeilyä, ruuanlaittoa, musiikkia tai

puutyöverstaassa työskentelyä, joita on vaikea sovittaa tavanomaisiin toimistotiloihin. Tiloissa on lisäksi oltava tai niihin on saatava rakennettua riittävä äänieristys asiakkaiden tietosuojaan takaamiseksi. Toimitilojen valinnassa on huomioitava myös se, että terapiassa käy haastavia ja osin myös liikuntarajoitteisia erityis- ja lapsiasiakkaita, joille sisäänkäyntien sekä yleisten aula- ja wc-tilojen on sovelluttava mm. sosiaalisesti ja turvallisuuden osalta. Vanhat teollisuustilat ovat lisäksi vuokraltaan kohtuullisia verrattuna uusiin ajanmukaisiin toimistotiloihin. Pienten yritysten ja yksinyrittäjien ei ole taloudellisesti mahdollista vuokrata tiloja keskusta-alueen uudisrakennuksista, koska tilantarve esim. toimintaterapiassa tarvittaviin saleihin on niin suuri, että vuokra kohoaa sen myötä taloudellisesti kannattamattomaksi. Vuokratiloiksi soveltuvat nimenomaan vanhojen rakennusten kaltaiset varustelu- ja vuokratasoltaan vaatimattomimmat kiinteistöt, joissa useat yrittäjät voivat jakaa tiloja ja toimia yhdessä. On siis mahdollista, että osa yrittäjistä joutuu kaavamuutoksen myötä lopettamaan toimintansa sopivien toimitilojen puuttumisen vuoksi. Vastaavia tilatarpeita on tietääksemme yrittäjien lisäksi myös esim. elinkeinoelämää ja työllisyyttä osaltaan tukevilla työpaja- ja harrastustoimintaa järjestävillä yhdistyksillä. Tullin alueella onkin toiminut useita kuntoutus-, terapia- ja sosiaalialan yrityksiä ja yhteisöitä (edellä mainittujen lisäksi mm. erityisammattiopisto Luovi ja Kiipula, Sinikello, Kehitysvammaisten toimintakeskus Tukena, Kehitysvammaisten palvelusäätiö, ToiKun Oy sekä psykoterapiakeskus Vastaamo, aiemmin myös Toimintaterapia Tammisto). Tällainen keskittymä samalle alueelle on poikkeuksellista Suomessa. Nyt tämä keskittymä on alueen muutoksen myötä hajoamassa.

Pinninkatu 45:n rakennushistoriallisessa selvityksessä mainitaan, että toimistotilojen tarjonta on runsasta Tullin alueella esimerkiksi suurissa 2000-luvulla rakennetuissa rakennuskokonaisuuksissa, ja myös myymälä- ja liiketilaa on tarjolla lähialueella mm. Tullintorin kauppakeskuksessa. Nämä tavanomaiset toimistotilat eivät kuitenkaan suoraan sovellu korvaajiksi kaavamuutoksen myötä poistuville toimistotiloille. Toisaalta taas Pinninkatu 45:n rakennushistoriallisessa selvityksessä mainitaan, että rakennuksen syvä runko muodostaa haasteen asuntojen sisäosien suunnittelulle ja viihtyisyydelle, ja käyttötarkoitus, jossa olisi tarve laajalle avoimelle tilalle, soveltuisi parhaiten tähän rakennukseen. Juuri tällaista käyttöä on rakennuksella tähän asti ollut (mm. terapiasalit), ja olisi vastaisuudessakin.

Toivomme, että Tampereen kaupunginvaltuuston suunnitelma muuttaa rakennukset asuinkäyttöön kumotaan. Mielestämme Pinnin alueella tulee säilyttää edellytykset myös pienten ja yhteiskunnallista työtä tekevien yritysten ja yhteisöjen toiminnalle. Kuten edellä on kuvattu, juuri kuntoutus- ja sosiaaliala ovat korostuneesti esillä tällä alueella. Jo Pinninkatu 45:n ja 47:n historia teollisuus- ja toimistokiinteistöinä puoltaa yritystoimintaa. Uskomme, että rakennukset säilyttämällä Pinninkadulle voitaisiin luoda kokonainen kuntoutus- ja terapiakeskittymä, joka keskeisen sijaintinsa johdosta ja hyvien kulkuyhteyksien varrella tarjoaisi erinomaiset puitteet palvella kaupunkilaisia ja koko maakuntaa.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että

9 § Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin *selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.*

5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen *edistää 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.*

54 § 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.*

118 § Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa *on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.*

Asemakaavaselostuksen mukaan Tulli on arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti että kaupungin keskustan alueella. Tullin alue ja Sorsapuisto muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, jonka ydinalueeseen molemmat kaava-alueen rakennukset kuuluvat. Keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Tullin alue kuuluu arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -julkaisussa Tulli on luokiteltu rakennustaiteellisilla, kulttuurihistoriallisilla ja kaupunkikuvallisilla perusteilla merkittäväksi alueeksi, jonka

alkuperäisyysaste on suuri ja jossa on suojeltuja kohteita.

Molemmista kohteista on tehty rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen mukaan molemmat rakennukset kuuluvat maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten joukkoon. Ne kertovat alueen teollisesta historiasta ja/tai ovat merkityksellisiä alueen identiteetin kannalta.

Pinninkatu 45 rakennushistoriallisessa selvityksessä mainitaan, että tehdasrakennus kertoo tamperelaisen vaatetus- ja kenkäteollisuuden historiasta, toimii muistona Tullin alueen teollisesta historiasta ja on rakennustaiteellisesti onnistunut sekä kiinnostava rakennus. Selvityksen mukaan rakennuksen tulevaa käyttöä ja rakennukseen mahdollisesti tehtäviä muutoksia mietittäessä tulee punnita näitä rakennuksen historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja.

Pinninkatu 47 rakennushistoriallisessa selvityksessä sanotaan, että rakennus kertoo tamperelaisen kenkäteollisuuden historiasta, ja rakennuksen punatiilijulkisivut sopivat hyvin Tullin alueen kaupunkikuvaan, Pinninkatu 47 toimii muistona Tullin alueen teollisesta historiasta. Selvityksen mukaan tontin purkamista mietittäessä tulee punnita näitä historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Edellä mainituissa päätöksen liitteenä olevissa rakennushistoriallisissa selvityksissä ei ole osoitettu rakennuksia vähäarvoisiksi tai puollettu niiden purkamista, vaan päinvastoin kerrottu niiden arvosta ja koko alueen arvosta kaupunkikuvalle ja rakennushistorialliselle perinnölle. Asemakaavassa ei ole esitetty riittävän painavia perusteluita sille, miksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitseva Pinni 47:n rakennus tulisi purkaa sen sijaan että se kunnostettaisiin tai sitä laajennettaisiin. Päätöksessä tulisikin selkeämmin perustella, millä rakennuksen purkaminen oikeutetaan tai perustellaan, sillä monet päätöksen liitteenä olevat selvitykset ja tausta-asiakirjat perustelevat pikemminkin rakennusten säilyttämistä kuin niiden purkamista. Myös Pirkanmaan ELY-keskus on tarttunut asiaan ja lausunnossaan todennut, että asemakaavaehdotuksen ratkaisu ei vaali riittävästi rakennettua ympäristöä ja se uhkaa rakennetun ympäristön arvoja.

Tampereella on olemassa useampia esimerkkejä vuokra-asuntokohteista, joita on toteutettu vanhoihin tehdasrakennuksiin, myös opiskelija-asumiseen. Rakennuksen purkamista ei tulisi mahdollistaa, sillä se on vielä mahdollista säilyttää ja kunnostaa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Asemakaavaselostuksen väite siitä, että toimistotiloiksi muutettu entinen teollisuusrakennus ei nykyisellään sovellu asumiseen matalan kerrokorkeuden vuoksi tulisi tarkistaa, sillä jo yksin huonekorkeus on rakennuksen alemmissa kerroksissa lähempänä kolmea metriä, mikä on ollut yksi niistä seikoista, joiden vuoksi tiloihin on voinut toteuttaa korkeaa salitilaa vaativia terapiasaleja. Mikäli on niin, että rakennus ei sovi kokonaisuudessaan asumiseen, rakennukselle on alueen tarpeet huomioiden monia muitakin vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, joita lisää selvityksissä mainittu tilojen helppo muunneltavuus. Pinninkatu 47:n punatiilinen tehdasrakennus tulisikin aikansa arkkitehtuurisena edustajana säilyttää nykyisellä julkisivulla tai täydennysrakentaa vanhan rakennuksen ilmeeseen ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Tampereella 28. tammikuuta 2021

Juha Kauppila
Yrittäjä, toimitusjohtaja

Ulla Sergejeff
Yrittäjä, toimitusjohtaja

Mari Halttula-Kalajainen
Yrittäjä