

Annettu julkipanon
jälkeen

TAMPEREEN KAUPUNKI

Antopäivä

Päätösnumero

21.11.2017

17/0498/2

23. 11. 2017

Dno TRE

7002/10.03.01/2015

Diaarinumero

00770/16/4111

Asia

Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittaja

Asunto Oy Tampereen Tahmelan Rinne

Luvan saaja

Wawe Capital Oy

Päätös, josta valitetaan

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätös 22.3.2016 § 88, annettu julkipanon jälkeen 29.3.2016.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on myöntänyt Wawe Capital Oy:lle luvan poiketa Tahmelan alueelle uuden asemakaavan laatimiseksi asetusta rakennuskiellosta ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennus- alasta kerrosalaltaan 387,5 m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi Tampereen Tahmelan kaupunginosan osoitteessa Suuruspääkatu 21 sijaitsevalle tontille 1060-8.

Päätöksen selosteosaan kirjatusta kaavainsinöörin esittelymuistiosta ilmenee, että rakennus ylittää kaakkoispuolella rakennusalan rajan 5,4 metrin matkalla 0,8 metriä. Rakennusalan ylitys sijoittuu kadulta katsoen rakennuksen taakse ja kauas naapuritontin rajasta, joten rakennusalan ylitys ei aiheuta haittaa naapurille tai vaikuta haitallisesti alueen yleisilmeeseen.

Poikkeaminen rakennuskiellosta ja rakennusala ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätös on kumottava ja poikkeamislupahakemus hylättävä tai asia on palautettava yhdyskuntalautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Poikkeamislupamenettely on ollut puutteellinen. Yhdyskuntalautakunta ei ole pyytänyt maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista. Poikkeamisen kohteena oleva tontti kuuluu Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventoinnissa Ansionkallion laki -nimiseen alueeseen (2012/A6). Ansionkallion laen alue on maakuntamuseon inventoinnissa soveltamassa arvoluokituksessa luokiteltu kulttuurihistorialliselta arvoltaan korkeimpaan arvoluokkaan I kuuluvaksi alueeksi. Koska poikkeamislupahakemuksen mukaisella rakentamisella on näissä olosuhteissa katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n tarkoittamalla tavalla merkittävä vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön, olisi yhdyskuntalautakunnan tullut ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista pyytää Pirkanmaan ELY-keskukselta lausunto asiassa.

Tampereen kaupunki on vuonna 2009 laatinut erityisen rakentamistapaohjeen poikkeamislupamenettelyn ohjaamiseksi Pispalan-Tahmelan alueella rakennuskiellon voimassa ollessa. Suuruspäänkatu 21:n tontti on maakuntamuseon perusteellisessa inventoinnissa sisällytetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettuun Ansionkallion laki -alueeseen. Valituksenalaisen päätöksen perusteluissa on virheellisesti todettu, että Suuruspäänkatu 21:n tontti sijaitisi modernin Tahmelan alueella, joka ei edusta perinteistä pispalalaista rakennustapaa ja jossa rakentamistapaohjetta ei tarvitse noudattaa. Poikkeamisen kohteena olevan uudisrakennuksen mittasuhteita, korkeutta ja massoitteita tulee arvioida Pispalan-Tahmelan -alueella rakennuskiellon aikana sovellettavan rakentamistapaohjeen perusteella.

Rakentamistapaohje määrittelee pientalon runkosyvyudeksi enintään 7 metriä ja pituudeksi enintään 15 metriä. Poikkeamislupahakemuksen mukainen rakennus on runkosyvyydeltään 9,8 metriä ja pituudeltaan 22,6 metriä. Mitat eivät vastaa rakentamistapaohjeen mukaisia pientalon mittoja, vaan ne vastaavat moniasuntoiselle pienkerrostalolle asetettuja enimmäismittasuhteita. Rakentamistapaohjeen mukaan, mikäli tontille sijoittuva rakennusmassa ylittää 160 krs-m², tontin rakennusoikeus tulee jakaa erillisiin rakennusmassoihin tai rakennuksiin rakentamalla päärakennuksen lisäksi piha- tai siipirakennuksia. Poikkeamislupahakemuksen mukaan Suuruspäänkatu 21:n tontille on tarkoitus rakentaa vain päärakennus, mihin käytetään tontin koko 387,5 m²:n suuruinen rakennusoikeus. Suunniteltu rakennus on mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan rakentamistapaohjeen vastainen. Asemakaava sallii kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen Suuruspäänkatu 21:n tontille. Poikkeamishakemuksen mukainen rakennus on tosiasiallisesti ja käytännössä nelikerroksinen: Rakennuksessa on kahden asuinkerroksen lisäksi ullakkokerros, johon on sijoitettu muun muassa saunatilat. Lisäksi rakennuksessa on ”kellarikerros”, jossa on muun

muassa suuri askarteluhuone omalla sisäänkäynnillä. Korkeudeltaan rakennus on peräti 14,72 metriä. Suunniteltu rakennus poikkeaa olennaisesti alueen olemassa olevien rakennusten mittasuhteista ja on myös korkeudeltaan selvästi rakentamistapaohjeen vastainen.

Suursuspäänkatu 21:n tontille suunniteltu rakennus muistuttaa korkeudeltaan ja arkkitehtoniselta ilmeeltään asuinkerrostaloa ja poikkeaa alapuolelle sijoituvista asuinrakennuksista merkittävästi. Yhdyskuntalautakunnan päätöksessä on virheellisesti todettu, ettei hakemuksen mukainen rakennus merkittävästi poikkeaisi ilmeeltään ja korkeudeltaan vastapäisistä Asunto Oy Tahmelan Rinteen rakennuksista. Asunto Oy Tahmelan Rinteen Suursuspäänkadun varrella olevat rakennukset ovat kadun suuntaan yksikerroksisia ja länteen päin kaksikerroksisia. Asunto Oy Tahmelan Rinteen Suursuspäänkadun varrella olevien rakennusten kerroskorkeus on noin 3 metriä. Suunnitellun uudisrakennuksen kokonaiskorkeus Suursuspäänkadulle on 14,72 metriä. Rakennusten välinen korkeusero on täten peräti 12 metriä. Kyse on ympäristön pientalorakennuskannasta korkeudeltaan ja ilmeeltään olennaisesti poikkeavasta uudisrakennuksesta.

Poikkeamislupapäätös on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin (1589/2009) vastaisena, koska esillä olevalla rakennushankkeella olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen maisemalle ja kulttuuriympäristölle. Suunniteltu rakennus on aivan liian korkea eikä sitä ole sovitettu maastoon siten, että maakuntamuseon inventoinnissa ja lausunnossa tarkoitettu Ansjonkallion lakialueen ainutlaatuinen kulttuurimaisema säilyisi. Poikkeaminen vaikeuttaa näin ollen rakennetun ympäristön suojeluun liittyvien tavoitteiden saavuttamista.

Wawe Capital Oy:n poikkeamishakemuksessa ei ole haettu lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan sallimasta kerrosluvusta. Voimassa oleva vuoden 1978 asemakaava sallii kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen Suursuspäänkatu 21:n tontille. Pohjapiirustuksista ilmenee, että suunnitellun rakennuksen 3,5 metriä korkeassa alimmassa kerroksessa on noin 30 m²:n suuruinen ”askarteluhuoneeksi” nimetty tila, johon johtaa oma sisäänkäynti ja jota koskevassa tilakokonaisuudessa on kaksi ikkunaa. Naapureille kuulemisten yhteydessä toimitetuissa pohjapiirustuksissa tilaan on lisäksi merkitty suihku ja wc. Askarteluhuone täyttää ympäristöministeriön asuntorakentamista koskevan Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisen G1 2 luvussa asuinhuoneelle asetetut vaatimukset. Suunnitelmissa maanpäälliseksi kellarikerroksena esitetty kerros tulee katsoa sekakerrokseksi, joka tulee laskea rakennuksen kerrosluvuun. Poikkeamishakemus olisi tullut hylätä, koska suunniteltu rakennus on kerroslukumäärältään asemakaavan vastainen.

Wawe Capital Oy:n poikkeamishakemuksessa ei ole haettu lupaa poiketa asemakaavan sallimasta kerrosalasta. Ennen 1.1.2000 hyväksytyssä asemakaavassa rakennettavaksi sallitussa maanpäällisessä kellarikerroksessa ja sekakerroksessa kerrosalaan lasketaan se ala, johon sijoitetaan tai voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Askarteluhuoneen koko on noin 30 m². Askarteluhuoneeseen johtaa oma sisäänkäynti, huone on ikkunoitu ja sitä voidaan lähtökohtaisesti jo hakemuksessa olevien suunnitelmien mukaisena käyttää rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen asumistarkoitukseen. Tila voidaan joka tapauksessa myöhemmin ottaa pääasialliseen käyttötarkoitukseen, esimerkiksi kodinhoitajan tai nuoren asuttavaksi yksiöksi. Askarteluhuonetta ei ole laskettu rakennuksen kerrosalaan, mistä johtuen suunniteltu rakennus ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden.

Rakennuskiellosta poikkeamisen perusteeksi on aina voitava esittää erityisiä syitä, jotka vaihtelevat tapauskohtaisesti. Poikkeamisluvan myöntämiselle Wawe Capital Oy:n rakennushankkeelle ei ole ollut mitään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettuja erityisiä syitä. Luvan epäämistä puoltavat vastasyt ovat joka tapauksessa olennaisesti painavampia kuin luvan myöntämistä mahdollisesti puoltavat syyt. Yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ei ilmene, mitkä ovat ne erityiset syyt, joiden vuoksi poikkeamislupahakemus on katsottu voitavan hyväksyä. Perusteluja rakennuskiellosta poikkeamiselle on esitetty vain maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ään perustuvien poikkeamisen oikeudellisten edellytysten osalta, joskin tältäkin osin hyvin vajavaisesti. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti erityisen merkittävä alue, joten rakennuskiellosta poikkeamiselle esitettävien perustelujen merkitys on erityisen korostunut.

Lausunnot ja selitykset

Tampereen kaupunki on antanut lausunnon, jossa on muun ohella vaadittu valituksen hylkäämistä.

Hallinto-oikeus on varannut luvansaajalle tilaisuuden selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Valittaja on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

ELY-keskuksen lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n (1589/2009) 3 momentin 3 kohdan mukaan poikkeamishakemuksesta on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on aina, kun poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta.

Poikkeamisen kohteena oleva tontti ei sijaitse valtakunnallisiin inventointeihin perustuvalla, museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY 2009). Tähän nähden poikkeamishakemuksesta ei ole ollut tarpeen pyytää Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin sen vuoksi, että Ansionkallion alue on kaavoituksen yhteydessä laaditussa inventoinnissa todettu arvokkaaksi.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 172 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 172 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 172 §:n 2 momentin mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiassa saatu selvitys

Luvansaajan rakennushankkeessa on kyse uuden kerrosalaltaan 387,5 m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisesta Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosassa osoitteessa Suuruspääkatu 21 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 1060-8 (837-215-1060-8). Suunniteltu rakennus on tarkoitus rakentaa neljään tasoon. Rakennukseen tulisi maanpäällinen kellarikerros, kaksi asuin-kerrosta ja ullakkokerros.

Rakennuspaikkana olevalla tontilla on voimassa 25.5.1978 vahvistettu asemakaava. Vuoden 1978 asemakaavassa tontti on merkitty asuin- tai liikerakennusten korttelialueeksi (A¹⁰). Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia joko kokonaan tai osittain asunto- tai liiketarkoituksiin. Tontin pinta-ala on 775 m² ja tonttitehokkuus 0,50. Tontin rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on siten 387,5 m²:ä. Luvansaajan rakennushankkeessa on tarkoitus käyttää tontin koko kaavassa osoitettu rakennusoikeus. Asemakaavan mukainen kerrosluku on II. Kerrosluvun estämättä saadaan rakennuksen ullakolle ja kellariin sijoittaa rakennusoikeuteen luettavia tiloja kooltaan enintään 50 % rakennuksen ulkoseinien rajaamasta alasta. Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten julkisivun kokonaispituus ei saa ylittää 25 metriä. Uudisrakennus saadaan sijoittaa joko kokonaan tai osaksi rakennusalan ulkopuolelle, mikäli tähän on olemassa olevan rakennuksen, puuston tai muun kaupunkikuvan kannalta oleellisen seikan takia erityinen syy. Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa tontti 1060-8 on osoitettu pientalovaltaiseksi asun- toalueeksi (AP).

Tampereen kaupunki on 28.5.2007 tehnyt päätöksen Pispalan-Tahmelan alueen asemakaavojen uudistamisesta. Asemakaavan uudistamisen keskeisiksi lähtökohdiksi on asetettu alueen rakennetun ympäristön asemakaavallinen suojeleminen, erityispiirteiden säilyttäminen ja uudisrakentamisen ohjaaminen. Tahmelan kaupunginosan osalta rakennuskieltoa on Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan 8.3.2016 tekemällä päätöksellä jatkettu 1.3.2018 asti, koska alueen uuden asemakaavan laadintatyö on kesken.

Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakentamistapaohje koskee pääasiassa Ylä- ja Ala-Pispalaa. Tahmelassa ohjetta käytetään soveltuvin osin poikkeamismenettelyssä tapauskohtaisen lupaharkinnan pohjana. Ohjeessa on todettu, että hankkeen vaikutuksia valmisteilla olevaan kaavoitukseen arvioidaan myös rakennusoikeuden osalta. Mikäli rakentajan etu verrattuna uuden kaavan mukaiseen rakentamiseen on huomattava, hanke haittaa kaavoituksen toteutumista. Poikkeusluvan edellytyksenä on rakentamisen sopiminen kaupunkikuvaan. Rakennustapaohjeen hengen noudattaminen on yksittäistä määräästä tärkeämpää.

Pirkanmaan maakuntamuseo on suorittanut Pispalan-Tahmelan kaupunginosien asemakaavan laadintatyötä varten Tahmela-Pispalan alueen rakennetun ympäristön inventoinnin, jossa on selvitetty alueen rakennusperintöön ja kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja sekä maisemallisia arvoja. Poikkeamisen kohteena oleva tontti 1060-8 on maakuntamuseon inventoinnissa sisällytetty maisema- ja kulttuurihistorialliselta arvoltaan kolmiportaisen arvoluokituksen korkeimman arvoluokan I alueeksi luokiteltuun Ansionkallion laki-nimiseen kallioalueeseen. Arvoluokan I aluetta kuvaillaan inventointiraportissa erityisen hyvin säilyneeksi aluekokonaisuudeksi, joka sisältää erityisiä rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia arvoja. Maakuntamuseon inventointiraportista ilmenee, että Ansionkallion itäkulmassa on säilynyt neljä 1900-1910-luvuilla rakennettua pihapiiriä asuin- ja piharakennuksineen. Inventoidut rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetut pihapiirit sijoittuvat Jyrkkäkadulle ja Töyräskadulle tontin 1060-8 yläpuoliselle kallioiselle rinnealueelle. Ansionkallion laen aluetta kuvaillaan maakuntamuseon inventoinnin loppuraportissa Ansionkallion identiteetin ja maiseman kannalta keskeiseksi, autenttisena säilyneeksi alueeksi ja näköalapaikaksi, josta aukeaa huikeat maisemat Ala-Tahmelaan, Pispalanharjulle ja Pyhäjärvelle. Poikkeamisen kohteena oleva tontti 1060-8 sijaitsee Ansionkallion lounaiskulmassa kallioalueen juurella Ansionkallion laelta aukeavien avoimien maisemien suunnassa. Maakuntamuseo on toimenpidesuosituksissaan suosittanut Ansionkallion aluekokonaisuuden ja sen yksityiskohtien säilyttämistä mahdollisimman muuttumattomana. Uudisrakentamista tulisi alueella lähtökohtaisesti välttää ja välttämätön uudisrakentaminen tulisi toteuttaa korotetun tarkasti alueen vanhaa rakennustapaa ja rakentamisen mittakaavaa noudattaen. Raportin mukaan Ansionkallion laen arvoa korostaa osaltaan ympäristön voimakas uudisrakentaminen 1980-2000-luvuilla. Ansionkallion laen aluetta kuvaillaan uudisrakentamisen kannalta erityisen haasteelliseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan 14.12.2015 todennut, että näkyvä rakentamattomalta Ansionkallion lakialueelta lounaaseen ja luoteeseen on erittäin näyttävä, jopa symboliseksi muodostunut kuva Pispalan-Tahmelan alueen ja Pyhäjärven maisemasta. Maakuntamuseon lausunnon mukaan Suuruspäänkatu 21:n tontille suunniteltu asuinrakennus on edellä kuvattuihin kulttuuriympäristöön liittyviin arvoihin nähden rakennuspaikalleen liian korkea. Maakuntamuseon mukaan alueen arvojen kannalta on tärkeää sovittaa suunniteltu

uudisrakennus korkeudeltaan maisemaan ja maastoon siten, että näkymä kalliolta Pyhäjärvelle lounaan suuntaan säilyy. Rakennussuunnitelmasta tulee laatia havainnekuvat, joista vaikutukset maisemaan käyvät ilmi. Haitallisten vaikutusten vähentämiseksi rakennuksen korkeutta tulee tarpeen mukaan muuttaa.

Esitetyn selvityksen perusteella suunnitellun rakennuksen vesikaton korkein korkeusasema on +128,00 metriä. Ansionkallion laella ylin korkeusasema on + 138,40 metriä. Uudisrakennuksen ja Ansionkallion laen välinen etäisyys on noin 110 metriä.

Kaupungin lausunnon mukaan rakennuksen massan jakaminen pienempiin osiin esillä olevassa rakennushankkeessa olisi täyttänyt tontin vielä laajemmalta alalta ja rakennus olisi suuntautunut lähelle luonnonolosuhteiltaan arvokasta Ansionkallion puistoaluetta. Kaupungin lausunnossa on edelleen todettu, ettei suunniteltu uudisrakennus merkittävästi poikkea lähinaapuruston rakennuskannasta. Osoitteessa Suuruspääntäti 19 on massoiteltuaan suunniteltua asuinrakennusta vastaava asuinrakennus. Päätöksen valmisteluaineistosta ilmenee, että osoitteessa Suuruspääntäti 19 oleva pienkerrostalo on rakennettu vuonna 1963. Karttatarkastelusta ilmenee, että kyseinen pienkerrostalo sijoittuu Ansionkallion laelta aukeavien avoimen maiseman kiintopisteen näkökulmasta lännen suuntaan. Asemakaavaa koskevasta karttaselvityksestä ilmenee, että osoitteiden Suuruspääntäti 24, 26, 28 ja 23 tonteilla sijaitsevat asuinrakennukset sijoittuvat Ansionkallion laen maisemallisiin arvoihin nähden saman suuntaisesti kuin Suuruspääntäti 21:n tontti. Valittaja on vastaselityksensä yhteydessä toimittanut valokuvia Suuruspääntäti 21:n tonttia vastapäätä osoitteessa Suuruspääntäti 24 olevasta valittajana olevan asunto-osakeyhtiön omasta rakennuksesta sekä Suuruspääntäti 21:n tontin vieressä olevasta Suuruspääntäti 23:n asuinrakennuksesta. Valokuvista ilmenee, että kyseisillä naapuritonteilla olevat pientalot ovat korkeudeltaan Suuruspääntäti 21:n päin 1-2 kerroksisia pientaloja. Osoitteiden Suuruspääntäti 26 ja 28 tonteilla sijaitsevat asuinrakennukset on rakennettu ennen alueen voimassa olevaa asemakaavaa vuosina 1956 ja 1961. Kyseiset rakennukset sijoittuvat valokuvaselvityksen perusteella Suuruspääntäti 21:ltä alaspäin viettävään lounaan suuntaiseen rinteeseen.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa rakennuskiellosta ja rakennusalaista. Valittajan vaatimusten johdosta hallinto-oikeuden on lausuttava siitä, ovatko edellytykset rakennuskiellosta poikkeamiseen olleet olemassa.

Poikkeamisen kohteena oleva rakentamaton Suuruspääntäti 21:n tontti sijoittuu Ansionkallion laki-nimiselle alueelle, joka on Pirkanmaan maakuntamuseon Tahmelan alueen uutta asemakaavaa varten suorittamassa inventoinnissa todettu korkeimman arvoluokan I rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tälle alueelle sijoittuu vain neljä 1900-1910 luvuilla rakennettua pihapiiriä. Muu alue on rakentamatonta. Poikkeamisluvan kohteena olevan Suuruspääntäti 21:n ympäristössä sen sijaan on verrattain monimuotoista, eri aikoina rakennettua lähinnä pientaloasutusta. Osoitteessa Suuruspääntäti 19 on nyt kysymyksessä olevaa rakennusta vastaava rakennus, jossa on maanpäällinen kellarikerros, kaksi asuinkerrosta sekä ullakkokerros. Valituksenalaisessa hankkeessa ei ole kysymys 172 §:n 2 momentissa tarkoitettua vaikutuksiltaan merkittävästä rakentamisesta.

Tampereen kaupungin laatimalla Pispalan ja Tahmelan väliaikaisella rakentamistapaohjeella ei ole sitovia oikeusvaikutuksia poikkeamislupaharkinnassa ja Tahmelassa sitä sovelletaan muutoinkin vain soveltuvien osin. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta rakentamistapaohjetta voidaan käyttää arvioinnin apuna. Poikkeamislupaharkinta on kuitenkin yksittäistapauksittain tehtävää ja ratkaisun pohjaksi on otettava alueen olosuhteet kokonaisuudessaan ja suunnitellun hankkeen vaikutus niihin.

Tulevaa kaavaa varten laaditussa inventoinnissa arvokkaaksi todetut Ansionkallion alueen rakennukset sijoittuvat etäälle hankealueesta ja välissä on myös puistoalue. Rakentamisen vaikutuksia arvioitaessa lähtökohdaksi on siten otettava lähialueen muu rakentaminen ja näkymät Ansionkalliolta. Maakuntamuseo ei ole lausunnossaan vastustanut rakentamista Suuruspäänkatu 21 tontille sinänsä, vaan on kiinnittänyt huomiota rakennuksen korkeuteen ja maisemaan sopeutumiseen. Luvanhakija on liittänyt rakennuspiirustuksiin museon lausunnossa edellytetyt havainnekuvat 18.2.2016. Kun otetaan huomioon Ansionkallion laen ja suunnitellun rakennuksen katon ylimmän korkeusaseman välinen korkeusero sekä rakennuksen ja kallion laen välinen etäisyys, suunniteltu rakennus ei estä näkymiä Ansionkalliolta Pyhäjärvelle. Suunnitellun rakennuksen lähialueiden rakentaminen ei ole yhtenevää. Alueella on jo rakennettuna vastaava maanpäällisen kellarikerroksen, kaksi asuinkerrosta ja ullakon käsittävä rakennus. Poikkeamista rakennuskiellosta koskevan valituksen yhteydessä ei yksityiskohtaisesti ratkaista sitä, mitkä tilat suunnitellusta rakennuksesta katsotaan kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Poikkeaminen rakennuskiellosta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hallinto-oikeus ei tämän asian yhteydessä voi arvioida, olisiko hankkeelle tullut hakea myös muita kuin nyt haettuja ja myönnettyjä poikkeuksia. Nämä seikat samoin kuin rakennuksen lopullinen sijoittuminen ja ulkoasu tulevat lopullisesti ratkaistaviksi vasta rakennuslupamenettelyssä.

Edellä sanotun perusteella poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Asemakaavotilanne ja tontin maastonmuodot huomioon ottaen poikkeamiselle on katsottava olevan erityinen syy. Yhdyskuntalautakunta on voinut myöntää haetun poikkeamisluvan eikä sen päätöstä ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 momentti ja 54 § 2 momentti

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 3 momentin mukaan hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen, valituslupa).

Esittelijä

Mikko Jalonen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Elina Tanskanen ja Virpi Juujärvi.

Asiaa ratkaistaessa esittelijä on jättänyt pääasian osalta eriävän mielipiteen. Hallinto-oikeuden esittelijä Mikko Jalosen eriävä mielipide on seuraava:

Ratkaisu pääasian osalta

Hyväksyn valituksen, kumoan Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksen ja hylkään poikkeamishakemuksen.

Perustelut

Yhdyn hallinto-oikeuden ratkaisuun ELY-keskuksen lausunnon tarvetta koskevilta osin. Pääasian osalta olen asian ratkaisseiden hallinto-oikeuden jäsenten kanssa samaa mieltä ratkaisuharkinnan ja ratkaisun lopputuloksen kannalta oikeudellisesti merkityksellisestä selvityksestä. Pääasiaa koskevan ratkaisun lopputuloksen osalta olen eri mieltä kuin asian ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet. Perustelen kantaani seuraavasti:

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaan alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 172 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Valituksenalaisella yhdyskuntalautakunnan päätöksellä on ratkaistu esillä olevan rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämät poikkeamiset alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta ja voimassa olevan vuoden 1978 asemakaavan rakennusalaan koskevasta määräyksestä.

Hallinto-oikeus ei muutoksenhakuviranomaisena voi tämän poikkeamislupaa koskevan valitusasian yhteydessä erillisenä kysymyksenä arvioida, edellyttävätkö esillä oleva rakennushanke poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta kerrosalaan ja kerroslukua koskevien määräyksien osalta. Nämä seikat samoin kuin rakennuksen lopullinen sijoittuminen rakennuspaikalla ja rakennuksen ulkoasu tulevat lopullisesti arvioitaviksi vasta rakennuslupamenettelyssä.

Asiassa on poikkeamislupaa koskevan valituksen johdosta ratkaistava, täyttyvätkö rakennuskiellosta poikkeamisen edellytykset. Rakennuskiellosta poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä koskevassa arvioinnissa ratkaisevaa on rakennuskiellon tarkoitus huomioon ottaen se, onko rakennuskiellon aikana voimassa olevan vuoden 1978 asemakaavan rakennuspaikkaa koskevia kaavamääräyksiä pidettävä sillä tavalla ajankäytöksi, ettei haetusta poikkeamisesta aiheudu haittaa alueen keskeneräiselle asemakaavoitukselle.

Tampereen kaupungin laatimalla Pispalan ja Tahmelan väliaikaisella rakentamistapaohjeella ei ole sitovia oikeusvaikutuksia poikkeamislupaharkinnassa. Rakentamistapaohje on tarkoitettu ohjaamaan poikkeamislupaharkintaa rakennuskiellon voimassa ollessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumisen ja suunnitellun rakentamisen kaupunkikuvaan soveltumisen varmistamiseksi. Poikkeamislupaharkinta on yksittäistapauksellista ja harkinnassa on arvioitava alueen olosuhteista kokonaisuudessaan esitettyä selvitystä ja suunnitellun rakennushankkeen vaikutuksia näihin olosuhteisiin.

Yhdyskuntalautakunnan poikkeamislupaharkinnassa esillä olleessa ja valituksella hallinto-oikeuden arvioitavaksi saatetussa rakennushankkeessa on tarkoitus käyttää koko voimassa olevassa asemakaavassa Suuruspääkatu 21:n tontille osoitettu 387,5 m²:n suuruinen kokonaisrakennusoikeus. Kyse on pinta-alaltaan pienestä ja kallioisesta rakennuspaikasta. Rakennuspaikan olosuhteista johtuen voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikalle osoitetun kokonaisrakennusoikeuden jakaminen rakennusmassaa keventäviä ja rakennuksen korkeutta alentavia siipirakennuksia rakentamalla ei rakennusalaan huomattavasti ylittämättä ole mahdollista. Suuruspääkatu 21:n tontin osalta kerroslukua koskeva kaavamääräys mahdollistaa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ja rakennuksen kerrosalaan laskettavien tilojen sijoittamisen neljään tasoon. Kerrosluvun II osoittamien pääkäyttötarkoituksen mukaisia asuintiloja sisältävien kerrosten ohella kaavamääräys sallii maanpäällisen kellarikerroksen ja ullakkokerroksen rakentamisen. Voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeutta ja kerroslukua koskevat kaavamääräykset mahdollistavat siten huomattavan korkean ja rakennuspaikan olosuhteista johtuen massaltaan kookkaan uudisrakennuksen rakentamisen rakennuspaikalle, joka sijoittuu 12.12.2000 vahvistetussa Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa pientalovaltaiselle asuntoalueelle.

Suurspäänkatu 21:n tontti sijoittuu maakuntamuseon asemakaavan uudistamistyön yhteydessä suorittamassa inventoinnissa arvoluokan I rakennetuksi erityisiä maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja sisältäväksi alueeksi luokitellun Ansionkallion laen alueelle. Inventoinnissa arvokkaaksi todetut rakennukset sijoittuvat Ansionkallion laen alueelle etäälle rakennuspaikasta ja välissä on myös puistoalue. Suunniteltu rakentaminen ei esitetyn selvityksen perusteella siten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 172 §:n 1 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla suoraan vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Maakuntamuseon mukaan alueen arvojen kannalta on tärkeää sovittaa suunniteltu uudisrakennus korkeudeltaan maisemaan ja maastoon siten, että näkymä kalliolta Pyhäjärvelle lounaan suuntaan säilyy. Lausunnossaan maakuntamuseo on todennut, että suunniteltu uudisrakennus on Ansionkallion laen maisema-arvoihin nähden liian korkea. Kun otetaan huomioon luvanhakijan esittämistä havainnepiirustuksista ilmenevä Ansionkallion laen ja suunnitellun rakennuksen katon ylimmän korkeusaseman välinen korkeusero, suunniteltu rakennus ei estä näkymiä kallion laelta Pyhäjärvelle.

Ansionkallion alue on kuitenkin esitetyn selvityksen perusteella ymmärrettävissä aluekokonaisuudeksi, johon liittyy käynnissä olevan asemakaavan laadinnan kannalta erityisen arvokkaita maisemallisia, rakennushistoriallisia ja puistoalueen osalta yleiseen virkistyskäyttöön liittyviä elementtejä. Suunniteltu huomattavan korkea ja rakennuspaikan olosuhteista johtuen massaltaan kookas uudisrakennus muuttaisi Ansionkallion kokonaismiljöötä ja maisemakuva. Suunnitellun uudisrakentamisen vaikutusta Ansionkalliolta lounaaseen Pyhäjärven ja Ala-Tahmelan suuntaiseen maisemakuvaan on poikkeamislupaharkinnan valmisteluaineiston perusteella arvioitu vain kalliolaen ylimmän korkeusaseman maisemallisten arvojen kannalta. Ansionkallion aluekokonaisuuden erityispiirteiden säilyttäminen edellyttää asemakaavataso suunnittelua inventioalueen ennestään rakentamattomille rakennuspaikoille sijoittuvan uudisrakentamisen osalta. Suurspäänkatu 21:n tontin sijainti Ansionkallion laen aluekokonaisuuteen nähden edellyttää osaltaan tontin voimassa olevien asemakaavamääräysten ajanmukaisuuden tutkimista alueen asemakaavan uudistamistyön yhteydessä.

Suurspäänkatu 21:n tontti sijoittuu toisaalta Suurspäänkadun katumiljöön tasolla tarkasteltuna modernin Tahmelan alueelle. Suurspäänkadun rakennuskanta on kaupunkikuvallisesti verrattain heterogeenistä, koska alueen rakennukset ovat eri asemakaavojen aikana rakennettuja. Osoitteessa Suurspäänkatu 19 on massoitteeltaan suunniteltua rakennusta kattorakennetta lukuun ottamatta vastaava pienkerrostalo, joka on rakennettu 15 vuotta ennen alueen nykyisen asemakaavan vahvistamista vuonna 1963. Rakennuspaikan lähiympäristön uudempi rakennuskanta on heterogeenisyydestään huolimatta pientalovaltaista. Suunniteltu rakennus poikkeaa esitetyn selvityksen perusteella rakennusmassaltaan ja korkeudeltaan lähiympäristönsä uudemmissa pientaloista.

Voimassa olevassa asemakaavassa Suurspäänkatu 21:n tontille osoitetut kokonaisrakennusoikeutta ja kerroslukua koskevat kaavamääräykset saattavat lähiympäristön pientalojen korkeuksista ja rakennusmassoista esitetyn selvityksen perusteella tuottaa luvanhakijalle rakentamistapaohjeen tarkoittamaa huomattavaa etua verrattuna tulevan asemakaavan rakennuspaikalle mahdollistamaan rakentamiseen. Esillä oleva rakennushanke vaarantaa siten kaavoituksessa noudatettavan vastaavassa asemassa olevien maanomistajien tasapuolisen kohtelun

vaatimuksen. Lisäksi rakennuspaikan välittömässä lähiympäristössä on Ansionkallion alueen erityispiirteistä esitetyn selvityksen perusteella kaavallisen suunnittelun tarvetta.

Suuruspääntäti 21:n tonttia koskevien nykyisten asemakaavamääräysten ajankukaisuus on niiden mahdollistaman asuinrakentamisen kokonaistehokkuuden osalta tutkittava Tahmelan alueen uuden asemakaavan laadintatyön yhteydessä. Esillä olevalle rakennushankkeelle ei rakennuskiellon tarkoitus huomioon ottaen tule näissä olosuhteissa myöntää poikkeamista rakennuskiellosta.

Kun otetaan huomioon suunnitellun uudisrakennuksen korkeudesta ja massoitelusta esitetty selvitys, voimassa olevan asemakaavan kaavamääräysten mahdollistama rakennustehokkuus, Ansionkallion alueen kulttuurihistoriallista, maisemallisista ja virkistyskäyttöön liittyvistä erityispiirteistä esitetty selvitys sekä rakennuspaikan lähiympäristön rakennuskannasta esitetty selvitys, rakennuskiellosta haetusta poikkeamisesta aiheutuu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 172 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Koska rakennuskiellosta poikkeamisen oikeudelliset edellytykset eivät edellä selostetuin perustein täyty, yhdyskuntalautakunnan päätös on lainvastaisena kumottava ja poikkeamishakemus on hylättävä.

Lopputulokseen nähden asiassa ei ole tarpeen lausua poikkeamisen erityisiä syitä koskevasta valitusperusteesta.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 50 §, 54 §, 61 § ja 217 §

Suomen perustuslaki 6 §

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Asunto Oy Tampereen Tahmelan Rinne
Asiamies: Asianajaja Marko Wainio
HPP Asianajotoimisto Oy
Bulevardi 1 A, 00100 HELSINKI

Jäljennös Wawe Capital Oy
Selininkatu 19, 33240 TAMPERE
✓ Tampereen yhdyskuntalautakunta
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa, laskutetaan myöhemmin

kik

Jäljennöksen oikeaksi todistaa
päätöksen antopäivänä


lainkäyttösihteeri Kirsi Koukku

Valitusosoitus

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

Valitusluvan myöntämisen edellytykset

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valitus lupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä 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.

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.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, johon on sisällytettävä myös valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupa tulisi myöntää
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Asioitaessa sähköisesti, allekirjoitusvaatimuksesta on säädetty erikseen. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituskirjelmän ja muiden valitusasiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite: Käyntiosoite:
PL 180 Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI Helsinki

Puhelin: 029 56 40200
Telefax: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Tampereen yhdyskuntalautakunta

PL 487

33101 TAMPERE