

Annettu julkipanon
jälkeen

Antopäivä

Päätösnumero

23.8.2017

17/0266/2

TAMPEREEN KAUPUNKI

24. 08. 2017.

Diaarinumero

02126/16/4113

Dno TRE: 4524 / 10.03.01 / 2016

Asia

Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittajat

Uolevi Häyry, Eila Häyry, Eini Mäkelä, Heikki Korte ja Leila Heinonen

Luvan saaja

Asunto Oy Tampereen Hyhkyn Lilja

Päätös, josta valitetaan

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston päätös
13.9.2016 § 6

Rakennustarkastaja myönsi päätöksellään 14.6.2016 § 409 asunto-osakeyhtiö Tampereen Hyhkyn Liljalle rakennuslupan luhtitalon rakentamiseksi ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseksi Tampereen Hyhkyn kaupunginosassa osoitteessa Selkeenkatu 5 sijaitsevalle rakennuspaikalle 837-207-1102-0008. Tontilla jo sijaitsevan rakennuksen länsipäädyn lautarakenteinen osa puretaan ja rakennus muutetaan yhden asunnon talosta talousrakennukseksi. Lisäksi rakennetaan kerrosalaltaan 244 m²:n suuruinen kuuden asunnon uudisrakennus. Asuinrakennusten kerrosala ylittää 7 m² asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan.

Ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi valituksenalaisella päätöksellään Uolevi Häyryn, Eila Häyryn, Eini Mäkelän, Heikki Kortteen ja Leila Heinosen rakennuslupapäätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen. Päätösehdotuksen perusteissa on todettu muun muassa, että olemassa olevasta rakennuksesta puretaan lautarakenteinen osa, muutoin rakennus jää sijoilleen ja uudisrakennus sijoitetaan asemakaavan sallimalla tavalla rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakennus

on voimassaolevan asemakaavan mukainen. Rakennushankkeen pääpiirustusten asemapiirrookseen on sisällytetty tiedot olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Uudisrakennuksen kellarikerrokseen ei ole sijoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerrokseen sijoitetut tilat eivät täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 mukaisia asuinhuoneen tunnusmerkkejä: lattia pääikkunaseinän kohdalla on maanpinnan alapuolella, tilojen valoaukot ovat alle 1/10 huonealasta eikä pääikkunaetäisyys (8 metrin etäisyydeltä ikkunan edessä rakentamatonta tilaa) kellarikerroksen osalta uudisrakennuksen pohjoispuolella täyty. Vain rakennusten kellarikerrokseen sijoitetut pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan rakennusten kerrosalaan. Uudisrakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Uudisrakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapureita tai vaikeuttaa naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Suunnitelmassa ollaan tekemässä kaksikerroksista, kymmenen metriä korkeaa rakennusmassaa noin 10 metrin etäisyydelle eteläpuolella olevan naapurin rajasta ja alle neljän metrin päähän itäpuolen rajasta. Kaavoittaja on määrännyt alueen yksikerroksisten talousrakennusten rakennuslaksiksi ja tarkoittanut suojavyöhykkeeksi kadun eteläpuolen talorivistölle. Asemakaavan muutoksen nro 5898 selostus kohta 34.21 korostaa, että päärakennusten ja talousrakennusten rakennusalat on yleensä merkitty erikseen, jotta voitaisiin turvata katutilan ja tontin käytön kannalta oikea sijoittuminen.

Kadun varteen syntyvä mammuttimainen rakennus on täysin poikkeuksellinen ja muuhun rakennuskantaan sopimaton. Liki katuun kurottava jättiläinen häiritsee tulevan kaavan toteuttamista, ympäristön viihtyisyyttä, slummiuttaa aluetta sekä alentaa naapuritonttien arvoa ja vaikeuttaa niiden rakentamista.

Piittaamatonta suhtautumista kaavamääräyksiin on perusteltu vanhan asuinrakennuksen säilyttämisellä. Kuitenkin piirustuksissa on maininta rakennuksen osan purkamisesta ja vain vanhan hirsikehikon osittaisesta säilyttämisestä ja käyttämisestä talousrakennuksen runkona. Pohjois-Pispalan rakennustapaohjeiston sivulla 12 edellytetään tarkempaa selvitystä vanhan päärakennuksen kohtalosta. Asemakaavan yleismääräys, missä helpotetaan uudisrakentamiseen verrattavaa rakentamista ja kunnostamista ei koske uudisrakentamista. Kaava sallii vain rakennusalueen rajan ulkopuolelle rakentamisen olennaisen syyn perusteella. Kyseisellä tontilla on tilaa muuallakin.

Hankkeen rakennusoikeus ylittyy roimasti, koska rakennuksen kellariin on sijoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakentamismääräyskokoelman osan G1 kohdan 3.2 mukaan huoneistoiksi merkityt tilat eivät täytä asunnon määritelmää. Sen sijaan kellarissa olevat askarteluhuoneet ovat selviä asuinhuoneita, kun muita tiloja ei ole sängyille ja levolle. Helsingin rakennusvalvontaviraston tulkinnan mukaan tiloja ei voi jättää laskematta kerrosalaan pelkän käyttötarkoituksmerkinnän, valaistuksen, ikkunan koon tai maanpinnan korkeuden perusteella. Samassa ohjeessa sanotaan, että asuntojen kulkutienä toimiva luhtikäytävä on kerrosalaa riippumatta siitä, onko se kylmä vai lämmin. Rakennusluvassa luhtikäytäviä ei ole laskettu kerrosalaan.

Lausunnot ja selitykset

Tampereen tilaajapäällikkö on antanut lausunnon.

Asunto Oy Tampereen Hyhkyn Liljalle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen. Siinä on todettu muun muassa, että koska asemakaava on laadittu vuonna 1983, siihen tulee rakennusoikeuden osalta noudattaa vahaa rakennuslaki ja -asetusta vuodelta 1958. Makuutilojen puutteen vuoksi voidaan olettaa, että askarteluhuoneen toiminta painottuu asuinkäyttöön ja kellarista tulee ns. sekakerros ja osittain luettavaksi kerrosalaan.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet ja rakentamismääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Kumotun rakennuslain (370/1958) 131 a §:n (11.6.1965/330) 1 momentin mukaan kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrokseksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita.

Pykälän 2 momentin mukaan kellarikerrokseksi katsotaan 1 momentissa tarkoitettu kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros, sekä edellä mainitulla tavalla rajoitettu tila, joka on kokonaan tai

muutoin enemmän maanpinnan alapuolella kuin samassa momentissa on sannottu.

Pykälän 3 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Kumotun rakennusasetuksen 152 §:n 1 momentin (334/1965) mukaan kerroksen alaan luetaan kerroksen ulkoseinien ulkopintojen rajoittama ala. Rakennuksen kerrosalaan kuuluvan ullakon tai kellarikerroksen alaan luetaan ullakon tai kellarikerroksen tämän osan seinien ulkopintojen rajoittama ala.

Pykälän 2 momentin (341/1979) mukaan milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla.

Kumotun rakennusasetuksen 81 §:n 2 momentin mukaan asuin- ja liikerakennuksessa voi olla sen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka lasketaan kerrosalaan kuuluviksi, vaikka ne eivät täytä asuin- tai työhuonetta koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Suomen rakentamismääräyskokoelman G1 (asuntosuunnittelu) kohdan 2.3.1 mukaan asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko on vähintään 1/10 huonealasta. Kohdan 2.4.1 mukaan pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Kohdan 2.5.1 mukaan asuinhuoneen lattian tulee olla pääikkunaseinän kohdalla olevan maanpinnan yläpuolella. Osa huoneiston asuinhuoneista voidaan kuitenkin mainituilta osin sijoittaa vähäisessä määrin maanpinnan alapuolelle. Kohdan 3.2.1 mukaan asuinhuoneistossa tulee olla riittävästi tilaa lepoa, oleskelua ja vapaa-ajanviettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten.

Rakennuspaikkaa koskeva selvitys

Hankkeessa on kysymys kaksikerroksisen, kerrosalaltaan 244 m²:n suuruisen kuuden asunnon lyhtitalon rakentamisesta Tampereen Hyhkyn kaupunginosassa osoitteessa Selkeenkatu 5 sijaitsevalla tontilla 837-207-1102-0008. Lisäksi tontilla jo sijaitsevan rakennuksen länsipäädyn lautarakenteinen osa puretaan ja rakennus muutetaan yhden asunnon talosta talousrakennukseksi. Talousrakennuksen kerrosala purkamisen jälkeen on 59 m². Rakennuslupapäätöksen mukaan asuinrakennusten kerrosala ylittää 7 m² asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan.

Rakennuspaikka on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa numero 5898 osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A-6. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja kerrosalan suhde pinta-alaan (tehokkuusluku) on $e=0,4$. Tontin rakennusoikeudesta 20 % saadaan käyttää ainoastaan maanpäällisinä autosuoja- ja taloustiloina. Asemakaavassa on osoitettu kaksi rakennusala, joista Selkeenkadun puoleinen rakennusala on osoitettu talousrakennuksen rakennusosalaksi. Kerrosluku on I. Kaavassa on seuraava yleismääräys: Olemassaolevan rakennuksen uudisrakentamiseen verrattava rakentaminen, kunnosta-

minen, ja uudestaan rakentaminen sekä laajentaminen saadaan suorittaa myös rakennusalan ulkopuolella ja esitetyistä asemakaavamääräyksistä riippumatta. Myös uudisrakennus saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, jos olemassa oleva rakennus, puusto tai muu kaupunkikuvan kannalta olennainen syy tätä edellyttää.

Tontin pinta-ala on 739 m². Asemapiirroksen mukaan tontille 8 rakennetaan 244 m²:n suuruinen asuinrakennus Selkeenkadun varteen siten, että kaavan mukainen rakennusala ylittyy tontin sisäosien puolella. Jäävä vanha hirsirunkoinen rakennus jätetään varastotiloiksi. Tämäkin rakennus sijoittuu osin kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuspiirustusten mukaan uudisrakennuksessa on yksi pääasiallisesti maanpinnan alapuolelle sijoittuva kellarikerros, jossa on 1. kerroksen asuntojen varasto- ja askartelutiloja, noin 40 m²/asunto. Kellarikerroksen molemmissa huoneissa on muiden kerrosten ikkunoita pienemmät ikkunat. Huonekorkeus on 2520, kun se muissa kerroksissa on 2590. Askarteluhuoneesta on ovi ulos julkisivukuvien perusteella maanpinnan alapuolella sijaitsevalle käytävälle. 1. kerroksessa on kolme lähes samankokoista asuntoa, joista kussakin on yhdistetty keittiö-ruokailutila, makuuhuone ja WC/suihku sekä portaat kellari-kerrokseen.

Pohjois-Pispalan rakennustapaohjeiston mukaan asuinrakennusten korttelialue-merkinnällä A on haluttu antaa mahdollisuus valita uudisrakennustyyppi tontti-kohtaisesti. Alueelle luonteenomaisesta pienimuotoisuudesta johtuen parhaiten sopivia ovat yhden perheen, pari- ja pienkerrostalot. Näin asemakaava mahdollistaa eri kokoisten asuntojen rakentamisen alueelle ja edistää sosiaalirakenteen monipuolisuutta.

Tampereen kaupungin hallinto-oikeudelle antamassa lausunnossa on todettu muun muassa, että tontin olemassa oleva vanha asuinrakennus on inventoitu Hyhkyn rakennusinventoinnissa luokkaan 3: rakennuksella katsotaan olevan maisemallista tai historiallista arvoa. Tällaiset rakennukset tulisi pyrkiä inventoinnin mukaan säilyttämään. Olemassa olevan rakennuksen hirsirakenteiseen osaan ei tehdä rakennustoimenpiteitä, vaan se säilytetään olemassa olevassa ulkoasussansa käytettäväksi varistorakennuksena.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Uudisrakennus sijoittuu kaavan mukaisen talousrakennuksen rakennusosalalle, koska tontilla jo oleva ja säilytettävä vanha rakennus sijaitsee osittain varsinaisen asuinrakennuksen rakennusosalalla. Asemapiirustuksen mukaan rakennusten väliin jää leikki- ja oleskelutilaa. Näissä olosuhteissa hanke on rakennusosalalle sijoittumista koskevilta osin asemakaavan mukainen.

Uudisrakennuksen kerrosluku II on asemakaavan mukainen asuinrakennuksen enimmäiskerrosluku eikä hanke ole asemakaavan vastainen yksinomaan sen vuoksi, että rakennus sijoittuu talousrakennuksen rakennusosalalle, jossa enimmäiskerrosluku on I. Rakennustapaohjeet kannustavat erilaisten ja eri kokoisten rakennusten rakentamiseen alueen monipuolisuuden edistämiseksi. Uudisrakennuksen voidaan ympäröivää rakennuskantaa suuremmasta massastaan huolimatta katsoa täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset ja soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemapiirustuksesta ilmenee miltä kohden rakennuksen lautarakenteinen osa puretaan ja mikä osa rakennuksesta jää paikoilleen. Kun rakennus säilyy osin ennallaan, ei rakennuslupahakemukseen ole ollut tarpeen liittää tätä rakennusta koskevia muita piirustuksia tai yksityiskohtaisempaa selvitystä rakennuksen tulevasta käytöstä.

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä on katsottava myönnetyn vähäinen poikkeus kaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n perusteella.

Avoimia luhtikäytäviä tai niihin liittyviä portaita ei lueta kerrosalaan.

Nyt kysymyksessä olevan rakennuksen kellarikerros sijaitsee varaston puolella pääasiassa ja askarteluhuoneen puolella kokonaan tai lähes kokonaan maanpinnan alapuolella, vaikka askarteluhuoneessa onkin ikkuna ja ovi. Alueen asemakaavassa ei ole määrätty kellarikerrokseen sijoitettavista tiloista. Kellarikerrokseen sijoitettava askarteluhuone on näin pienen asunnon yhteydessä epätyypillinen. 1. kerrokseen sijoittuvat tilat kuitenkin riittävät kaikkiin asumisen vähimmäistarpeisiin eikä askarteluhuone toisaalta täytä asuinhuoneelle asetettuja vaatimuksia valoisuuden ja vastaavien arviointiperusteiden suhteen. Kellarikerroksen tiloja ei siten ole tullut huomioida rakennuksen kerrosalaa laskettaessa.

Valituksenalaista päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Maankäyttö- ja rakennuslaki 212 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 51 §

Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen.valituslupa).

Esittelijäjäsen

Elina Tanskanen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Eija Mäkelä ja Elina Tanskanen.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Uolevi Häyry asiakumppaneineen

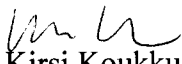
Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan on ilmoitettava tiedoksisaannista kirjelmän muille allekirjoittajille. Jos hän tämän laiminlyö, hän on mainitun lain 68 §:n mukaan velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun tai muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Jäljennös Asunto Oy Tampereen Hyhkyn Lilja
Vasikkamäentie 7, 33480 YLÖJÄRVI

✓ Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto

Tiedoksi Ympäristöministeriö

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa, laskutetaan myöhemmin
kik
Jäljennöksen oikeaksi todistaa
päättöksen 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 tärkeää 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