

## **Liite 1**

### **HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE**

#### **Asia**

Lausunto valitukseen Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 27.5.2025 § 161 (TRE:1351/10.03.01/2025)

#### **Viite**

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 4.8.2025, diaarinumero 1675/03.04.04.16/2025

#### **Valittajat**

Kiinteistö Oy Koskikoti  
As. Oy Tampereen Nikama

#### **Lausunnonantaja**

Tampereen yhdyskuntalautakunta  
Tampereen kaupungin kirjaamo  
PL 487  
33101 Tampere  
puh. 03 56534550  
kirjaamo@tampere.fi

#### **Delegoidun toimivallan perusteella lausunnon antaa:**

Vs. Asemakaavapäällikkö Hanna Montonen  
Tampereen kaupunki  
Asemakaavoitus  
PL 487  
33101 Tampere  
hanna.montonen@tampere.fi

## **1. Selostus asiasta**

Tampereen yhdyskuntalautakunta on päätöksellään 27.5.2025 § 161 myöntänyt poikkeamisluvan osoitteeseen Tuomiokirkonkatu 20 pysäköintihallin, kansipihan ja polkupyörävaraston rakentamiseksi. Poikkeaminen koskee autopaikkojen määrää, pintapysäköinnin sallittua määrää ja viherkertoimen laskentatapaa. Päätös perustuu hakijan esittämiin erityisiin syihin ja alueen kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

## **2. Valituksen vaatimukset ja lausunnonantajan vastaus niihin**

Valituksessa vaaditaan, että yhdyskuntalautakunnan päätös tulee kumota. Lisäksi valittaja vaatii, että Tampereen kaupunki velvoitetaan korvaamaan sille aiheutuneet oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkeineen kuukausi ratkaisun antamisesta lukien.

Lausunnonantaja vaatii, että valitus on kaikilta osin hylättävä.

Lausunnonantaja vaatii, että Tampereen kaupunkia ei tule velvoittaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja

## **3. Valituksen vaatimusten perusteet**

### **3.1. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty / Poikkeamislupa**

#### **Valituksen perusteet:**

” 3.Rakentamislain, jäljempänä ”Laki”, 57 §:ssä on todettu, että kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja Laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edelleen Lain 57 §:n 2. momentin mukaan lupaa ei saa myöntää, mikäli tämä aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeuskirjallisuudessa on lisäksi todettu, että kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaa rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet (harkintavallan rajoitusperiaatteet): yhdenvertaisuusperiaate, objektiviteettiperiaate, suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate.

4. Päätöksen mukaiset poikkeukset koskevat asemakaavaa nro 8762, joka

hyväksyttiin 5.3.2022 (liite 2). Asemakaava on varsin uusi ja noudattaa sisällöltään Tampereen kaupungin asemakaavoituksen yleisiä periaatteita ja määräyksiä muun muassa pysäköinnin osalta.

5. Pysäköintinormiston lisäksi toinen tärkeä periaate Tampereen kaupungin asemakaavoituksessa on ollut pihapysäköinnin salliminen vain huolto- ja saattoliikenteen pysäköintiin. Pysäköintinormi, jonka hyväksyy yhdyskuntalautakunta, on ollut voimassa asemakaavan nro 8762 hyväksymisen yhteydessä ja sitä on asemakaavassa noudatettu.

6. Myöhemmin asemakaavan hyväksymisen jälkeen 17.1.2023 pysäköintinormin päivityksessä normisto ei muuttunut (liite 3). Asemakaavan 8762 liitemateriaalissa on esitetty viitesuunnitelma, jossa on muun muassa esitetty, miten pysäköinti voidaan kaavamääräysten mukaan toteuttaa (liite 4).

7. Hyväksyessään asemakaavan 8762, on Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta toteuttanut kaupungin omaksumaa linjaa. Samaa linjaa on noudatettu myöhemmin hyväksytyissä asemakaavoissa muun muassa asemakaavoissa 8819 ja 8820 (liitteet 5 ja 6). Kyseisiä asemakaavoja 8819 ja 8820 koskevilla neuvotteluilla Tampereen kaupunki on esittänyt Valittajille, että asemakaavan 8762 mukaisiin linjauksiin ei voida tehdä poikkeuksia, koska tällaiset olisivat yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.

8. Päätöksessä esitetyt syyt asemakaavasta poikkeamiselle eivät ole Lain tarkoittamia erityisiä syitä. On selvää, että muutokset eivät edistä kaupunkikuvaa eikä tontin käyttö tule tarkoituksenmukaisemmaksi, jos esimerkiksi pihapysäköinti sallitaan. Kaupungin tavoitteena on ollut autottomat kortteli/tonttipihat, jolloin ne paremmin palvelevat asukkaita. Pysäköintihalli voidaan kaavan viitesuunnitelman mukaan toteuttaa maanalaisena asemakaavan osoittamassa laajuudessa ja kaupunkikuvalliset tavoitteet toteutuvat paremmin, kun pihapysäköintiä ei sallita. Lain edellyttämää erityistä perustetta poikkeamiselle ei näin ollen ole olemassa.

9. Edelleen, huomioiden sen, miten ristiriidassa Päätöksen mukaiset poikkeukset ovat asemakaavan 8762 ja tämän tavoitteiden kanssa sekä poikkeusten määrän, poikkeukset myös estävät asemakaavan ja sen tavoitteiden toteutumisen. Lisäksi KHO on muussa päätöksessään 3206/2017 vahvistanut, että tilanteessa, jossa kaavamääräykset edellyttivät maanalaista pysäköintiä ei päätöstä autopaikkojen sijoittamisesta maantasoon voitu päättää poikkeusmenettelyssä, vaan asiasta tuli päättää kaavamuutoksella. KHO myös vahvisti, että tällaisessa arvioinnissa on huomioitava maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Tässä tapauksessa Päätöksellä on myönnetty lupa poiketa autopaikkojen määrästä ja pihapysäköintiä

koskevasta määräyksestä eikä ole huomioitu tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Kyseinen linjaus on rinnasteinen KHO:n käsittelemään ratkaisuun, minkä vuoksi asiaa ei ole voitu ratkaista poikkeusmenettelyssä.

10. Edelleen todetaan, että Päättös ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Kun asemakaavoja 8819 ja 8820 koskevissa neuvotteluissa on vedottu siihen, että ehdotettuja poikkeuksia ei voida tehdä, koska tämä on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, ei nyt käsillä olevassa Päättöksessä voida tehdä merkittäviä poikkeamia asemakaavaan 8762, koska kyseiset poikkeukset asettaisivat Päättöksen kohteena olevan kiinteistön olennaisesti parempaan asemaan kuin muiden kiinteistöjen omistajat, joille vastaavia myönnytyksiä ei ole myönnetty.

11. Lisäksi on huomioitava se, että Päättöksen mukaiset poikkeukset ovat merkittäviä ja laajoja suhteessa asemakaavamääräyksiin. Mikäli Päättöksen mukaiset poikkeukset hyväksytään, menettää olennainen osa asemakaavamääräyksistä merkityksensä. Tämä on ongelmallista kahdesta syystä.

12. Ensinnäkin, kuvatussa tilanteessa syntyy yhdenvertaisuudellinen ongelma, mikäli myöhempiä vastaavia laaja-alaisia ja -merkityksellisiä poikkeuksia ei hyväksytä, eli käytännössä tulevaisuudessa vastaavat laaja-alaiset ja -merkitykselliset poikkeushakemukset tulee hyväksyä, mikäli Päättös jää voimaan. Päättös siis heikentää asemakaavamääräysten merkitystä ylipäätään.

13. Toisekseen, koska Päättös poikkeaa asemakaavamääräyksistä olennaisesti ja laajalti, ei kyseisiä päätöksiä tulisi tehdä poikkeuksina, vaan päätökset tulisi toteuttaa asemakaavamuutoksella.

14. Lisäksi Valittajat huomauttavat, että Päättöksen taustalla vaikuttaa olevan muita perusteita ja intressejä, joita ei ole kuvattu Päättöksessä. Päättöksen mukainen hakija on vastineessaan Valittajien muistutukseen todennut, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole lähtenyt toteutumaan poikkeuslupahakemuksen mukaisten ongelmien vuoksi (liite 7). Se seikka, että rakennusprojekteihin ei ole ryhdytty asemakaavamääräysten vuoksi, ei ole Lain tarkoittama erityinen syy ja rakennusprojekteihin kannustamisen ei tule tapahtua poikkeusmenettelyn kautta.

15. Myös Päättöksen käsittelyyn liittyy ongelmia Lain näkökulmasta. Päättöksen kanssa samaan aikaan on käsitelty myös asiaa § 160 TRE:1349/10.03.01/2025. Molemmat päätökset käsittelevät poikkeamia asemakaavaan 8762, mutta eri kiinteistöjen osalta. Kuitenkin, koska molemmille kiinteistöille suoritetaan yhteistä rakennushanketta ja tämän hankkeen yhteydessä muun muassa solmitaan

yhteisjärjestelysopimus yhteispihasta ja poikkeushakemuksissa on esimerkiksi pyydetty viherkertoimen laskemista molempien kiinteistöjen osalta yhdessä, tulee näitä koskevat seikat käsitellä yhteisesti kokonaisuus huomioiden. Lain mukaan poikkeama myönnetään rakentamista koskevasta määräyksestä, minkä vuoksi poikkeusten käsittelyä ei ole tarpeen tehdä kiinteistökohtaisesti, etenkin tässä tapauksessa, jossa kiinteistöt ja niihin haettavat muutokset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Valittajat katsovatkin, että molemmat päätökset on käsitelty virheellisesti, kun käsittely on tapahtunut erikseen eikä Päätöksessä ole tätä erikseen käsittelemistä käsitelty ja perusteltu.

16. Edelleen, koska poikkeamien määrä on merkittävä, ei näitä pyyntöjä olisi tullut käsitellä poikkeusmenettelyssä, vaan asia olisi tullut käsitellä asemakaavamuutoksella. Poikkeusmenettelyn käyttäminen vähentää kuntalaisten valitusoikeutta ja kaventaa demokraattisia vaikutusmahdollisuuksia verrattuna siihen, että asia olisi käsitelty asemakaavamuutoksena.

17. Kaiken edellä selostetun huomioiden Valittajat katsovat, että Päätös ei ole Lain ja hallintoperiaatteiden mukainen ja lisäksi Päätöksen edellytyksenä olevia erityisiä syitä ei ole selostettu ja perusteltu riittävällä tarkkuudella, minkä vuoksi Päätös täytyy kumota Valittajien vaatimuksen mukaisesti.

### **3.2. Poikkeamat autopaikkanormiin**

18. Vaikka Päätökselle katsottaisiin yleisellä tasolla olevan Lain ja hallintoperiaatteiden mukaiset perusteet, Valittajat katsovat, että Päätökset tulee joka tapauksessa kumota jäljempänä selostettavilla perusteilla.

19. Päätöksessä on haettu ja myönnetty huomattava poikkeava asemakaavan mukaiseen autopaikkanormiin:

- asuminen 1ap/170kem2 => 1ap/290kem2
- liiketila 1ap/120 kem2 => 1ap/160 kem2

20. Päätöksessä on autopaikkojen suhteen epäselvyyttä siitä, mikä on Päätöksen vaikutus autopaikkojen määriin. Päätöksessä on ensin oikein ja perustellusti todettu, että Päätöksen mukaisten poikkeusten hyväksyminen vähentäisi autopaikkojen määrää asemakaavan 8762 vaatimasta yhteensä 28 autopaikalla. Tämän jälkeen perusteluihin on kuitenkin kirjattu, että tosiasiaassa autopaikkoja vähenee vain 8 kappaletta, koska kesäkuussa 28.6.2023 jätetyssä rakennusluvassa LP- 837- 2024- 0141 toteutettavien autopaikkojen määrä on ollut 50. Kyseinen rakennuslupa ei kuitenkaan ole Valittajien käsityksen mukaan saanut lainvoimaa,

minkä vuoksi se ei ole pätevä tai määräävä arvioitaessa Päätöksen vaikutusta autopaikkojen määriin. Se seikka, että on olemassa tällainen aiempi rakennuslupahakemus, jossa autopaikkojen määrä on ollut 50 ei tarkoita, että kaavamääräysten mukainen autopaikkojen määrä olisi ollut 50 eikä 70. Päätöksen mukaisilla vähennyksillä on myös vaikutusta niiden autopaikkavähennysten laskemiseen, joilla rakennuslupahakemuksen mukainen 50 autopaikkaa on saavutettu. Päätöksessä ei myöskään edellytetä tai todeta siitä, että kyseiset vähennyksiin oikeuttavat toimenpiteet tehdään. Päätöksen perustelut ovat virheelliset.

21. Edelleen viitataan lisäksi edellä selostettuun koskien yhdenvertaisuusperiaatetta. Muille alueella toteutetuilla ja toteuttaville rakennushankkeille on asetettu asemakaavamääräysten mukaiset vaatimukset autopaikkojen määrien ja sijaintien osalta. Päätöksellä ei voida yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti suosia yksittäistä rakennushanketta, koska tällöin kyseisen hankkeen toteuttajat pääsevät perusteettomasti parempaan asemaan. Päätöksen mukaiselle hankkeelle asetettavien vaatimusten tulee olla yhtäläiset muille hankkeille asetettujen vaateiden kanssa.

### **3.3. Poikkeamat viherkerroinlaskemaan**

22. Kaupungin linja on ollut, että viherkerroin lasketaan tonttikohtaisesti. Esimerkiksi asemakaavan 8820 yhteydessä näin edellytettiin ja asia on kirjattu asemakaavamääräyksiin. Tämä aiheuttaa muun muassa sen, että asemakaavassa 8820 olevan tontin 22 osalta joudutaan rakentamaan viherkatto, koska tontille ei muutoin saada viherkertoimen vaatimuksia täytettyä.

23. Kun Päätöksellä on hyväksytty tonttien yhteinen viherkerroinlaskenta, asettaa se yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti rakennushankkeiden toteuttajat eriarvoiseen asemaan.

### **3.4. Lopuksi**

24. Kaiken edellä selostetun huomioiden Päätös täytyy kumota ja Päätöksen mukainen hakemus hylätä. Edelleen Tampereen kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan Valittajien oikeudenkäyntikulut, koska olisi 9 kohtuutonta, että Valittajat joutuisivat vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan, mikäli Päätös kumotaan Valittajien valituksen perusteella. Kohtuullisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös, että Tampereen kaupunki ei ole viranomaisena noudattanut laillisuusperiaatetta ja muita hallintoperiaatteita päätöksenteossaan.

25. Valittajat pyytävät lisäksi, että käsillä oleva valitus käsitellään yhdessä päätöstä § 160 TRE:1349/10.03.01/2025 koskevan Valittajien valituksen kanssa lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 11 §:n nojalla. Valittajat katsovat, että molemmat valitukset liittyvät samaan kokonaisuuteen ja rakennushankkeeseen, valituksissa käsitellyt teemat ovat yhtenevät ja yhteinen käsittely on myös prosessiekonomisempaa. Valittajat katsovat myös, että yhteisestä käsittelystä ei aiheudu haittaa asianosaisille.

26. Valittajilla on oikeus valittaa Päätöksestä Lain 180 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohtien perusteella

#### **4. Lausunnonantajan vastaukset**

##### **4.1 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.1.3**

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

##### **4.2 Lausunnonantajan vastaus kohtiin 3.1.4–3.1.6**

Asemakaavaa nro 8762 voidaan tulkita ”uudeksi”, mutta se ei suinkaan ole este poikkeamisluvan myöntämiselle. Rakentamislain mukaan poikkeaminen asemakaavasta on mahdollista, mikäli 57 §:ssä säädetty erityiset syyt täyttyvät. Laki ei millään tapaa rajoita, etteikö ”uudenkin” kaavan osalta voitaisi myöntää poikkeaminen, mikäli poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Tässä tapauksessa poikkeamat eivät muuta asemakaavan keskeistä käyttötarkoitusta tai sen tavoitteita, vaan mahdollistavat hankkeen toteutumisen kaavan perusratkaisun säilyessä. Pysäköintinormi ei ole kaavan tasoisesti velvoittava ja siitä on mahdollista poiketa.

Poikkeaminen on perusteltu kaupunkikuvallisilla tavoitteilla ja alueen tarkoituksenmukaisella käytöllä. Pysäköintiratkaisua on käsitelty kolmesti Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnassa, jonka viimeisimmässä lausunnossa (11.2.2025) on todettu ”*Pysäköintihallin lyhentäminen on parantanut piha-alueita ja onkalomaisuus pihasta on poistunut. Maanvarainen piha-alue tarjoaa mahdollisuuden maanvaraisiin puuistutuksiin*”.

*Asemakaavan yleismääräys ”Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.”* Asemakaavan mukaan laskettu autopaikka tarve tonteilla 4 ja 5 on 70 autopaikkaa, ja edellä mainitun yleismääräyksen sallimien helpotusten mukaan toteutettuna autopaikkojen kokonaistarve kaavanmukaisella mitoituksella on 49 autopaikkaa. Poikkeamispäätöstä on haettu 42 autopaikalle, joista pintapaikkoja olisi 18 ap ja maanalaisessa pysäköintilaitoksessa 24 ap. Poikkeamispäätöksen ehdoiksi on asetettu 8 autopaikan osoittaminen yleisestä pysäköintilaitoksesta sekä Tuomiokirkonkadun ja Rongankadun kulmaan sijoitetun autopaikan poistosta. Näin ollen autopaikkoja osoitetaan kaavan mukaiset 49 autopaikkaa, joista 17 ap on pintapaikkoja, eikä haettua poikkeamista autopaikkojen määrästä ole päätöksessä myönnetty. Poikkeaminen pintapaikkojen toteuttamisesta tukee tontin kaupunkikuvallisten ja rakennustaiteellisten erityispiirteiden säilymistä.

#### **4.3 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.1.7, 3.1.10, 3.1.12 ja 3.1.21**

Tampereen kaupunki on asemakaavan 8762 hyväksyessään noudattanut silloin voimassa olleita kaupungin yleisiä maankäytön linjauksia, joita on johdonmukaisesti sovellettu myös myöhemmissä asemakaavoissa 8819 ja 8820. Tällä tavoin on varmistettu yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen ja kaavoituksen ennakoitavuus sekä pidemmän ajan maankäytönohjaus. Maankäytönlinjauksista poikkeaminen asemakaavan laatimisvaiheessa ei ole rinnastettavaa yksittäiseen poikkeamispäätökseen.

Poikkeamispäätöksen myöntäminen asemakaavan 8762 alueella sijaitsevalle tontille on kuitenkin ollut perusteltua, koska kyseisessä tapauksessa on perusteltu erityiset syyt, poikkeamisen vaikutusten vähäisyys sekä poikkeamisen sovittautuminen kaupunkikuvallisesti paremmin ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta kaavan keskeisiä tavoitteita eikä aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai ympäristölle.

Alustava poikkeamisharkinta ja -käsittely on mahdollista, mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä sitä pyytää. Asemakaavoituksen kielteisestä kommentista huolimatta hankkeeseen ryhtyvällä on oikeus jättää poikkeamishakemus sisään ja saada asiaan valituskelpoinen päätös. Hakemus

viedään Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätettäväksi. Asemakaavoitus antaa hakemukseen kielteisen päätösesityksen, mutta päätöksen antaa yhdyskuntalautakunta oman harkintansa mukaan. Yhdyskuntalautakunnan päätökseen voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta. Jokaisella on yhdenvertainen oikeus hakea poikkeamista, mutta päätös perustuu tapauskohtaiseen harkintaan.

Asemakaavan määräysten vaikutuksen turvaamiseksi jokainen poikkeamishakemus arvioidaan erikseen tapauskohtaisessa harkinnassa. Päätöksen perustelut osoittavat, että lain tarkoittamilla erityisillä syillä sekä edellytysten täyttymisellä poikkeamispäätös voidaan myöntää.

Asemakaavaan 8762 on osoitettu vastaavat määräykset koskien pysäköintipaikkojen määrää sekä sijaintia. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti Poikkeamispäätös § 161 pohjautuu tapauskohtaiseen harkintaan huomioden rakennuspaikan erityispiirteet. Edelleen yhtäläisesti rakennushankkeisiin ryhtyvät ovat oikeutettuja hakemaan poikkeamispäätöksiä sekä saamaan valituskelpoisen päätöksen, vaikka asemakaavoituksen alustava kanta ja päätösesitys toimielimelle olisi kielteinen.

Lausunnonantaja toteaa, että poikkeamispäätös perustuu yksilölliseen hakemukseen ja alueen erityispiirteisiin. Hankkeella on kaupunkikuvallisia ja luonnontieteellisiä erityispiirteitä, kuten esimerkiksi korkealla sijaitseva pohjavesi sekä sijoittuminen tontille, jossa on asemakaavassa sr-8 merkinnällä suojellut asuinkerrostalot Rongantornit (*sr-8 = Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*). Päätös on perustunut tapauskohtaiseen harkintaan, jossa on huomioitu tontin kaupunkikuvalliset ja rakennetun ympäristön arvot.

#### **4.4 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.1.8, 3.1.9 ja 3.1.11, 3.1.13, 3.1.14, 3.1.15 ja 3.1.16**

Kuten edellä on mainittu, Poikkeaminen on perusteltu kaupunkikuvallisilla tavoitteilla ja tontin tarkoituksenmukaisella käytöllä, jotka voidaan katsoa olevan Rakentamislain 57 § mukaisia erityisiä syitä. Pysäköintiratkaisua on kehitetty kolmesti Tampereen kaupungin Kaupunkikuvatoimikunnan toimesta, joka on nähnyt, että kaavan sallimalla laajuudella toteutettuna maanalainen pysäköintihalli vaikeuttaa kaupunkikuvallisia tavoitteita. Pienempi toteutus rakenteellisesta

pysäköinnistä mahdollistaa myös maanvaraiset istutukset piha-alueelle, jolloin monimuotoisen kaupunkiluonnon edistäminen on mahdollista.

Asemakaavan viitesuunnitelman tarkoituksena on toimia kaupallisen ja maankäytöllisen suunnittelun lähtökohtana. Se ei ole lopullinen kaavaehdotus, vaan alustava suunnitelma, joka ohjaa kaavoituksen jatkotyötä. Viitesuunnitelma auttaa hahmottamaan alueen tulevaa käyttöä ja arvioimaan vaikutuksia kuten liikenteen ja palveluiden tarpeita sekä visioi alueen identiteettiä ja kaupunkikuvallista laatua. Se ei sido rakentamista tai kaavoitusta.

Poikkeamispäätöksen valmistelussa on arvioitu asemakaavan 8762 tavoitteet ja poikkeusten laajuus. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä kaavan ydinratkaisu maanalaisesta pysäköinnistä toteutetaan, mutta pienemmässä mittakaavassa.

KHO 3206/2017 päätös koskee kerrostalon autopaikkojen sijoittamista kokonaisuudessaan maantasoon. Tässä tapauksessa asemakaavan sallima maanalainen pysäköintihalli on ohjattu toteutettavan siinä laajuudessa, joka noudattaa rakentamislain 5 § momenttien 1, 2 ja 4 lähtökohtia. Yli puolet kaavan vaatimista paikoista toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Osittain toteutettuna pihapysäköinti ei vaaranna kaavan ydinratkaisua, joten poikkeusmenettely on lain mukainen. Tasapuolisuus toteutuu, koska muillakin rakennushankkeisiin ryhtyvillä on oikeus hakea vastaavaa poikkeusta ja saada siitä valituskelpoinen päätös, vaikka asemakaavoituksen alustava kanta ja päätösesitys olisivat kielteisiä.

Pysäköintipaikkojen määrään ei ole myönnetty poikkeamista, sillä ehdoissa on edellytetty 8 autopaikan osoittamista yleisestä pysäköintilaitoksesta sekä yhden pintapysäköintipaikan toteuttamatta jättämistä, jolloin kaavan mukainen pysäköintipaikkojen määrä toteutuu.

Päätöksen poikkeamiset ovat vähäisiä suurempia, jolloin on edellytetty erillistä poikkeamispäätöstä, mutta poikkeamista kahdesta asemakaavamääräyksestä ei voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka estäisivät poikkeamisen myöntämisen. Päätöksen mukaiset poikkeukset rajoittuvat autopaikkojen osittaiseen poikkeavaan sijoittamiseen ja viherkertoimen laskentatapaan, eivätkä koske kaavan muita määräyksiä, kun autopaikkojen määrästä poikkeamista on edellytetty kompensoitavan poikkeamispäätöksen ehdoissa. Asemakaavan ydinratkaisu säilyy ja poikkeuslupa ei heikennä

asemakaavamääräysten ohjaamaa kokonaisuutta. Rakentamislain mukaan rajatut poikkeukset ovat perusteltuja, kun ne edistävät asemakaavan toteutumista ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Poikkeusmenettely on Rakentamislain mukaan tarkoitettu tilanteisiin, joissa kaavan tavoitteet säilyvät muuttumattomina ja muutos kohdistuu vain yksittäiseen määräykseen. Tässä hanke ei vaadi kaavan muodon tai mitoituksen laajaa muuttamista, vaan ainoastaan kahdesta asemakaavamääräyksestä poikkeamista. Siksi asemakaavamuutos ei ole tarpeen. Poikkeuslupa tarjoaa kevennetyn, tarkoituksenmukaisen ja hallitun ratkaisun ilman laajaa kaavaprosessia.

Rakentamislaki mahdollistaa poikkeamisen myös uudesta kaavasta, mikäli rakentamislain 57 § erityiset syyt täyttyvät. Uuden asemakaavamuutoksen edellyttäminen vuonna 2022 hyväksytyn kaavan päälle ei ole tarkoituksenmukaista, sillä kaavan ohjaama maankäytöllinen ja pitkäaikainen perusratkaisu on ajantasainen. Poikkeamispäätöksellä mahdollistetaan lainvoimaisen asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Lausunnonantajalla on käytössään hakijan toimittamat perustelut, jotka ovat poikkeamispäätöksessä esitettynä. Poikkeamisen erityiseksi syyksi voidaan katsoa asemakaavan toteutumisen edistäminen. Kannustaminen rakennusprojektin käynnistämiseen ei ole poikkeamispäätöksen päätarkoitus, vaan kyse on kaavan perusratkaisun toteutumisesta ja tontin tarkoituksenmukaisesta käytöstä, jotka asemakaavan laatimisen jälkeen muuttuneissa olosuhteissa edellyttävät yksittäisistä asemakaavamääräyksistä poikkeamisen.

Kunnalla ei ole suoraa lainmukaista perustetta edellyttää kiinteistöjen omistajia tekemään yhteistä poikkeamishakemusta. Rakentamislain lähtökohta on, että poikkeamispäätös myönnetään hakemukselle, ja luvan hakijana on se, jonka kiinteistöä tai hanketta poikkeaminen koskee.

Poikkeusmenettely on Rakentamislain mukainen keino käsitellä useita toisiinsa liittyviä ja saman perusteen eri määräyksiin kohdistuvia poikkeuksia samassa prosessissa. Poikkeamispäätöksestä ja siihen liittyvästä rakentamisluvasta on kuultu rakentamislain 63 § ja 64 § mukaan naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa. Ottaen huomioon poikkeamisen luonne, voidaan katsoa niiden vaikutukset rajautuvan pääosin korttelin 170 sisälle. Poikkeamispäätös ei muuta asemakaavaa, vaan tekee yksittäisiä poikkeuksia siitä yhden kiinteistön tai hankkeen osalta, jolloin vaikutukset ovat kaavamuutosta rajatumpia.

Poikkeusmenettely säilyttää demokraattiset oikeudet, koska asianosaiset, joihin päätös voidaan katsoa vaikuttavan voivat edelleen tuoda esiin huomionsa jättämällä muistutuksen sekä valittaa päätöksestä. Asemakaavamuutosta ei ole säädetty pakolliseksi tilanteissa, joissa poikkeamisen edellytykset voidaan katsoa täytyneeksi.

#### **4.5 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.1.17**

Yhdyskuntalautakunnan päätöksessä on huolehdittu asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä ja on hankittu asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä riittävät selvitykset. Päätös on asiallisesti perusteltu ja siinä on kerrottu mitkä keskeiset seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun.

#### **4.6 Lausunnonantajan vastaus kohtiin 3.1.18 – 3.1.20**

Päätöksessä on sovellettu asemakaavan yleismääräystä, joka mahdollistaa autopaikkatarpeen enintään 30 %:n helpotuksen, jos hanke toteuttaa keskitetyn rakenteellisen pysäköinnin sekä vuorottaispysäköinnin ja/tai paikkojen nimeämättömyyden. Helpotusten kanssa autopaikkoja tulisi osoittaa 49 kappaletta. Näistä 18 ap on suunnitelmissa osoitettu pintapaikoiksi, 24 ap maanalaiseen pysäköintihalliin, jolloin poikettaisiin 7 ap verran kaavan vaatimasta pysäköintipaikkojen määrästä. Poikkeamispäätöksen ehtoihin on kirjattu: "että 8 autopaikkaa osoitetaan yleisestä pysäköintilaitoksesta ja,

että Rongankadun ja Tuomiokirkonkadun kulmaan esitettyä yhtä pintapysäköintipaikkaa ei toteuteta.". Ehtojen mukaan hakijaa velvoitetaan osoittamaan 49 autopaikkaa, joka on kaavan määräysten mukainen autopaikkamäärä.

Kuten edellä on mainittu, ei poikkeamista autopaikkojen määrään tule, sillä kaavan sallimat vähennykset huomioiden ja poikkeamispäätöksen ehdot edellyttävät osoittamaan yhteensä 49 autopaikkaa, joista 17 ap on pintapaikkoja, 24 maanalaisessa pysäköintihallissa ja 8 on osoitettava yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Poikkeamispäätös ja se ehdot perustuvat hakijan hakemukselle liitteeksi toimittamiin suunnitelmiin ja selitykseen. Lainvoimainen poikkeamispäätös toimitetaan rakentamislupahakemuksen liitteeksi, jolloin poikkeamispäätöksen ehtojen toteutuminen voidaan tarkistaa rakentamislupahakemusvaiheen tarkemmissa suunnitelmissa. Kuten kaikkien hankkeiden kohdalla poikkeamispäätöksen/rakentamislupapäätöksen ehtojen tai edellytysten

noudattamatta jättämiseen voidaan tarvittaessa puuttua jatkuvan valvonnan toimesta. Suurista rakennusaikaisista muutoksista, jotka liittyvät myönnettyyn poikkeamispäätökseen rakennusvalvonta voi edellyttää hakijaa hakemaan uutta poikkeamispäätöstä.

#### **4.7 Lausunnonantajan vastaus kohtiin 3.1.22 – 3.1.23**

Asemakaavassa 8820 osoitettu sitova tonttijako, joka on ollut voimassa jo asemakaavaa laatiessa ja joka on voimassa edelleen, jolloin viherkertoimen laskeminen tonttikohtaisesti on tässä tapauksessa ollut tarkoituksenmukaista ja huomioitu jo kaavaa valmistellessa.

Asemakaava 8762 on laadittu laatimisen aikaan voimassa olleen tonttijaon mukaisesti ja näin ollen asemakaavassa viherkerroin on laskettu korttelikohtaisesti silloiselle tontille nro 25. Asemakaavan voimaantulon jälkeen kortteliin on laadittu uusi tonttijako, jonka myötä tontista 25 on muodostettu kaksi erillistä tonttia, tontit 4 ja 5. Tontti 4 käsittää käytännössä ainoastaan uudisrakennuksen pinta-alan eikä lähes ollenkaan erillistä piha-aluetta. Tonttien 4 ja 5 yhteiskäyttöinen piha-alue muodostaa ekologisesti ja kaupunkikuvallisesti eheän kokonaisuuden. Yhteisen viherkerroinlaskennan käyttö on tässä tapauksessa perusteltua, koska ympäristön tilanne (tonttijako) on merkittävästi muuttunut asemakaavan laatimisen jälkeen, eikä päätöksellä ole asetettu rakennushankkeiden toteuttajia eri asemiin.

#### **4.8 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.1.24-3.1.26**

Poikkeamispäätös on lainmukainen ja rakentamislain 57 § tarkoittamin erityisin syin perusteltu. Se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei johda merkittäviin haitallisiin vaikutuksiin tai rakentamiseen eikä vaaranna ympäristön tai rakennetun ympäristön suojelutavoitteita. Valitus ja sen vaatimukset on kokonaisuudessaan hylättävä.

Riippumatta oikeudenkäynnin lopputuloksesta, lausunnonantaja toteaa, että ei ole perustetta velvoittaa Tampereen kaupunkia korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja sillä oikeudenkäynti ei ole aiheutunut viranomaisen virheestä. Ei ole katsottava kohtuuttomaksi, että valittaja vastaa itse omista oikeudenkäyntikuluistaan. Tampereen kaupunki on viranomaisena noudattanut hallintoperiaatteita ja lainmukaisuutta päätöksentekonsa kaikissa vaiheissa. Päätös on syntynyt toimivaltaisessa elimessä ja se perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön. Mikään esillä oleva huomio ei osoita, että Tampereen kaupunki olisi laiminlyönyt laillisuusperiaatetta tai muita hallintoperiaatteita.

Erillinen käsittely on ollut perusteltua sekä juridisesti että hallinnollisesti. Mikäli Hämeenlinnan hallinto-oikeus katsoo, että yhteiskäsittely on lain mukaan mahdollista ja tarkoituksenmukaista, lausunnonantaja ei vastusta sitä.

Hankkeet ovat tulleet vireille eri aikaan, jolloin § 160:n käsittely on perustunut maankäyttö- ja rakennuslakiin (asia on tullut vireille ennen 1.1.2025.) ja § 161:n käsittely perustuu rakentamislakiin (asia on tullut vireille 15.1.2025). Poikkeamisten kohteet ja niiden vaikutukset kohdistuvat eri tavoin ympäristöön ja asemakaavan toteutumiseen.

Valittajilla on katsottava valitusoikeus.

#### LIITTEET:

- Poikkeamislupahakemus
- Piirustukset
- Muistutus 1
- Vastine
- Selvitys kuulemisesta
- Karttaselvitys rakennuspaikan ympäristön poikkeamislupatilanteesta
- Asemakaava 8762
- Mahdollinen oikaisuvaatimus ja muut mahdollisessa oikaisuvaatimusvaiheessa kertyneet asiakirjat
- Kaupunkikuvatoimikunnan 11.2.2025 lausunto rakennusluvalle LP-837-2024-01415