

04.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 60

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Järvensivuntie

TRE:2759/10.03.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Haapaniemi Minna, Näykki Mika

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Minna Haapaniemi, puh. 041 731 1623 ma - ke 11.30 - 13.00, etunimi.sukunimi@tampere.fi tai juristi Mika Näykki, puh. 040 515 5823, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Yksityishenkilöt ovat tehneet oikaisuvaatimuksen (Liite Yrja 1). Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennusluvan (Liite Yrja 2) kumoamista. Oikaisuvaatimusta on perusteltu mm. seuraavilla seikoilla: rakennuksen suuri koko ja korkeus, ympäristön rakennuksista poikkeava muoto, itäpuolen tontin näkyvien peittyminen sekä sijoittaminen 2,4 metrin päähän naapuritontin rajasta.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5529 vuodelta 1979 ja kaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaa tontille rakennettavan useampia asuntoja kuin yhden. Tontille on merkitty kaksi rakennusala, länsiosaan asuinrakennuksen rakennusala ja itäosaan talousrakennuksen rakennusala, tontille osoitettu rakennusoikeus on 400 m². Luvan hakija perustelee täydennysrakentamisen asuinrakennusalan ulkopuolelle sijoittamisen tarvetta halulla säilyttää kiinteistön asuinrakennuksen rakennusallalla sijaitseva 1800-luvulla rakennettu omakotitalo, kuitenkin hyödyntäen kaavan sallimaa rakennusoikeutta.

Järvensivua ei ole luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi eikä se ole myöskään arvokas jälleenrakennuskauden alue. Kortteli on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana eikä alueella siten ole yhtä vallitsevaa rakennusaikakautta tai -tapaa, ja uudisrakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista.

04.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennuksen harjakorkeus ei ole merkittävästi suurempi kuin naapuruston rakennuksilla, mikä voidaan todeta julkisivupiirustuksista. Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että kadun puolella on osittain maanpäällinen kellarikerros ja sen päällä kaksi asuinkerrosta. Kellaria ei lasketa kerrosalaan eikä se siten muodosta kerrosta, joten asemakaavan kerrosluku (II) ei ylitä.

Otteita asemakaavayksikön lausunnosta yhdyskuntalautakunnan poikkeamislupapäätöksen perusteluissa, jotka pätevät myös rakennuslupapäätöstä perusteltaessa:

”Uudisrakennus peittää jonkin verran idänpuoleisen naapurin nykyisiä viistonäkymiä, mutta kohtisuorat näkymät rakennuksesta säilyvät täysin ennallaan. Idänpuoleisen naapurin ulko-oleskelualue (+97,13) ja ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattia (+97,23) ovat (arkistokuvien mukaan ja koordinaattimuutos + 0,53 m huomioiden) hieman ylempänä kuin uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia (+97,00) ja autokatoksen päällä olevan terassin lattia (todennäköisesti hieman alle + 97,00). Terassilla on läpinäkyvät lasiset kaiteet, jotka eivät aiheuta näkemäestettä. Ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen tasolla naapurista näkyy terassin yli, joten uudisrakennuksen aiheuttama naapurin ensimmäisen kerroksen oleskelu-/ulko- oleskelutilojen viistonäkymiä heikentävä vaikutus on uudisrakennuksen pituussuunnassa n. 3,8 m, jonka uudisrakennus tulee nykyisen talousrakennuksen ohi. Talousrakennuksen kadun puoleinen seinä on pohjakartasta mitattuna n. 13 m tontin koillisrajasta. Uudisrakennuksen asuinosaan kadunpuoleinen seinä sijoittuu 16,8 metrin päähän tontin koillisrajasta. Itäpuolen naapurin yläkerran nykyisiä viistonäkymiä uudisrakennus peittää nykyistä enemmän, mutta yläkerrastakin kohtisuorat näkymät säilyvät ennallaan ja viistonäkymät osin.

Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle naapurin rajasta kuin talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala ja uudisrakennuksen seinästä on naapuritontin asuinrakennuksen rakennusalaan matkaa 8 m, mikä täyttää pääikkunavaatimuksen. Mikäli naapuri haluaa rakentaa lähemmäksi rajaa, kuten nyt on jo tehty (naapurin asuinrakennus on rakennettu osittain talousrakennuksen rakennusosalalle), ei länsijulkisivulle voi sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita.”

Lisäksi asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusosalasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuslupapäätös on myönnetty ehdollisena: Rakennustöihin ei saa ryhtyä ennen poikkeamispäätöksen TRE:5365/10.03.01/2020 lainvoimaisuutta.

04.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennusluvan myöntämisessä on kyse oikeusharkinnalla ratkaistavasta asiasta. Jos luvan myöntämiset edellytykset täytyvät, lupa on myönnettävä. Rakennusluvan myöntäminen ei siis sisällä mahdollisuutta tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Luvan hakijan oikeus on saada rakennuslupa juuri sellaiselle, rakennuslupahakemuksensa mukaiselle rakennukselle, joka täyttää luvan myöntämisen edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Naapuruston subjektiiviset mielipiteet esimerkiksi rakennuksen liian suuresta koosta, rakennuksen korkeudesta, rakennuksen muotoilusta tai rakennuksen sijoittelusta eivät voi estää luvan hakijan oikeutta saada rakennuslupa haluamansa kaltaiselle rakennukselle, joka täyttää rakennusluvan edellytykset. Tässä rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se lain tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaisi naapuria tai vaikeuttaisi naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Koska rakennushanke ei ole asemakaavan mukainen, sille on haettu ja myönnetty poikkeamislupa. Myönnetty rakennuslupa on myönnetyn poikkeamisluvan mukainen. Rakennuslupa voidaan myöntää poikkeamisluvan perusteella ehdollisena eli rakentaminen voi kuitenkin alkaa vasta kun poikkeamislupa on lainvoimainen. Tämä seikka on rakennusluvassa huomioitu.

Rakennuslupaa koskeva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä rakennuslupapäätös ole muutoinkaan miltään osin lainvastainen. Oikaisuvaatimus on hylättävä.

Siltä osin rakennusvalvontaviranomainen on pahoillaan, kun oikaisuvaatimuksentekijät kokevat, että eivät ole saaneet riittävää hallintolain 8 §:n tarkoittamaa neuvontaa. Tällä seikalla ei ole kuitenkaan vaikutusta siihen, etteikö rakennusluvan hakijoilla olisi ollut lainmukainen oikeus saada hakemansa rakennuslupa.

Liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niitä ei julkaista kaupungin internet-sivuilla.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksentekijät, Minna Haapaniemi, Mika Näykki

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 7.6.2024

Päätös on lähetetty sähköpostilla 7.6.2024

04.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
07.06.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

04.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§60

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Jos alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös:

Rakennus- ja toimenpidelupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen); sekä
- 4) kunnalla
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Purkamis- ja maisematyölupa

Valitusoikeus on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 4) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä myös silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

04.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.