

26.11.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 121, 26.11.2024

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 86, 03.09.2024

§ 121

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Havukankaari

TRE:3586/10.03.01/2024

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 26.11.2024, § 121

Valmistelija / lisätiedot:
Järvinen Virva, Näykki Mika

Valmistelijan yhteystiedot

lupainsinööri Virva Järvinen, puh. 041 730 2222 ma ja ke klo 12.00-14.00,
etunimi.sukunimi@tampere.fi ja juristi Mika Näykki, puh. 040 515 5823,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Lupainsinööri on 24.10.2024 tekemällään rakennuslupapäätöksellään §803 (lupatunnus LP-837-2023-05143, (Liite 2 Yrja) evännyt luvan paritalon rakentamiselle. Päätös on annettu julkipanon jälkeen 28.10.2024.

Yksityishenkilöt ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen (Liite 1 Yrja). Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lupainsinöörin päätöksen perumista ja rakennuslupahakemuksen hyväksymistä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohessa seuraavaa:

”Lupainsinööri on yhteenvedona päätöksensä loppulauseessa todennut: ”
Rakennushanke ei täytä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä
asemakaava-alueella.”

Alla olevien perusteluiden mukaisesti MRL 135 §:n mukaiset
rakennusluvan edellytykset täyttyvät rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;

Hanke sijoittuu 20.2.2017 hyväksytyn asemakaavan rakennuspaikalle. Korttelissa on voimassa asemakaavamerkintä / -määräys: AO, erillispientalojen korttelialue.

AO Asemakaavamerkinnän / -määräyksen mukaan: alueella on ja / tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Asemakaavan merkintä on määräyksen tasoinen, hanke on nimenomaisesti määräyksen mukainen. Määräystä ei voi kumota Rakentamistapaohjeella, varsinkin kun ohjetta ei ole vahvistettu Tampereen kaupunginvaltuustossa määräyksen tasolla velvoittavaksi, vaan kyseessä on ohjetasolla toimiva ohjaus.

2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

Rakentaminen / suunnitelmat täyttävät sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset

3) rakennus soveltuu paikalle;

Hanke on suunniteltu siten, että se soveltuu paikalle.

Tampereen kaupungin uusilla asemakaava-alueilla mm. Vuores ja Holvasti on toteutettu aiemmin kaksiasuntoisia pientaloja. Hervannan ja Vuoreksen Rakentamistapaohjeessa ei ole sellaisia poikkeavuuksia, joilla Hervantaan toteutettavan kaksiasuntoisen pientalon rakennuslupa voitaisiin perustellusti evätä. Holvastin uudella asunalueella ei ole Rakentamistapaohjetta.

Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan lupainsinööri asettaa kielteisellä päätöksellään Hankkeeseen ryhtyvän eriarvoiseen asemaan muilla uusilla asemakaava-alueilla vastaaville hankkeille myönnettyihin myönteisiin lupapäätöksiin verrattuna.

4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie, kaupungin katu.

5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle, alueella on rakennettu Tampereen kaupungin toimesta kunnallistekniikka.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

Poikkeamisista:

Molempien asuntojen oleskelupihat toteutuvat MRL 155 §:n mukaisesti. Toisen asunnon oleskelupiha sijoittuu rakentamistapaohjeen mukaisesti takapihalle ja toisen asunnon oleskelupihassa on hyödynnetty etupuutarhaa, ilman poikkeamista katukuvasta tai yhtenäisestä rakentamistavasta alueella.

Kaksikerroksisen rakennusalueen rajan ylitys: Alueen muille tonteille kyseistä ylitystä on pidetty vähäisenä poikkeamisena, eikä sitä ole aina edes perusteltu mitenkään. Tämä poikkeama pitäisi hyväksyä jo sellaisenaan tasa-arvoisen kohtelun puitteissa.

Tontin ajoluiskan kaltevuus taas viittaa pelkästään tontin korkoihin, ja perusteluna onkin esitetty ympäristön ja tonttien rajojen huomioon ottaminen. Ajoluiskan jyrkkyyttä voidaan loiventaa, eikä se liity paritalon toteutus mahdollisuuteen.

Rakennusvalvontapäällikkö aiemmassa päätösehdotuksessaan perusteli hakemuksen palauttamista käsittelijälle mm. " Etenkin kielteinen päätös tulee perustella erittäin kattavasti." Mielestämme nyt saatu perustelu ei ole kovinkaan kattava. Edellä esitetyistä syistä vaadimme evätyt päätöksen perumista ja kääntämistä hyväksytyksi."

Lupainsinöörin päätöksestä (Liite 2 Yrja) ilmenee, että rakennuslupahakemuksessa on ilmoitettu poikkeamista ja niitä on perusteltu seuraavasti:

"1. Ylitetään rakennusalueen rajoja. Kaksikerroksiselle rakennuksen osalle tarkoitettua rakennusalueen rajaa ylitetään tontin pohjoispuolella asuinrakennuksen osalta. Ylitys 3,26 m. Perustelut: Sisäänkäynnit rakennuksen pitkältä sivulta. Korkeusero kadulta lattiakorkoon on suuri ja portaat sisäänkäynnille ja esteettömyysvaraus vaativat tilaa. Vastaavia ylityksiä takapihan puolelle on alueelle toteutettu. Rakennukset itärajan suuntaiset.

2. Poiketaan ajoliittymän kaltevuudesta. Kaltevuus max. 12,5 % tonttiliittymästä autokatokselle. Perustelut: Rakentaminen on ohjattu rakennusalan rajaan kiinni. Nousu kadulta pihaan jyrkkä. Rakennukset sovitettu maaston muotoihin ja ympäristön rakennuskantaan."

Lupainsinööri on päätöksellään evännyt rakennusluvan. Lupainsinöörin päätöstä on perusteltu seuraavasti:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

” Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset ja rakennus soveltuu paikalle.

Alueen asemakaavan mukaan kyseinen tontti on AO erillispientalojen korttelialueella. Asemakaavassa on merkintä rol-8192, joka osoittaa, että asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Tonttia koskeva rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, jossa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Rakentamistapaohjeen mukaisesti AO-tontille saa rakentaa omakotitalon. Tonttien lyhyt katusivu, rakennusalat ja muut kaavamääräykset sekä rakentamistapaohjeet ohjaavat siihen, että kaksikerroksinen päärakennus sijoittuu pääty kadulle päin ja autopaikat sekä varastot sijoittuvat päärakennuksen vierelle. MRL 155 § mukainen ulkotila leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten sijoittuu takapihalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää vähäisen poikkeamisen rakennusluvan yhteydessä.

Hakemuksen ja pääpiirustusten mukaan hankkeessa rakennetaan paritalo kahdelle perheelle ja talousrakennus. Autopaikkoja on suunniteltu asemakaavan mukaisesti kaksi/asunto, joista kaksi sijoittuu katokseen ja kaksi niiden eteen. Asunnon A ulkotila sijoittuu etupihalle.

Asemakaavoitus on antanut lausunnon, jonka mukaan tontti ei kokonsa vuoksi sovellu paritalon toteutukseen. Hakemuksella esitetyt poikkeamiset ja niille esitetyt perusteet eivät ole erityinen syy myöntää poikkeuksia, koska poikkeamiset voitaisiin välttää rakennuksen suunnittelussa. Rakennushanke ei täytä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaava-alueella.”

Todetaan, että rakennuslupa on oikeusharkintaan perustuva lupa. Tämä tarkoittaa sitä, että hakijalla on oikeus saada rakennuslupa, jos luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Vaikka rakennuslupa-asian ratkaisu sisältääkin vain oikeusharkintaa, jättävät MRL 117, 118, 135 ja 136 §:n mm. rakennuksen ulkoasua koskevat joustavat normit rakennusvalvontaviranomaiselle laajahkon harkintamarginaalin. Joustavien normien tulkinnan tulee kuitenkin perustua tosiasioihin.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista. Asemakaavasta ilmenevät tontin rajat ja siinä määritellään tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusala, kerrosluku ja autopaikkojen mitoitus. Yleensä asemakaavaan sisältyy myös muita rakentamista ohjaavia määräyksiä (mm. rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

muotoa, materiaaleja, värejä). Asemakaava-alueella asemakaava ja sen määräykset osoittavat sen, millaiseen rakennushankkeeseen tontin omistajalla tai haltijalla on oikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Lainkohdan ilmaisu ”rakennusvalvontaviranomainen voi” merkitsee sitä, että rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa ja oikeus mutta ei velvollisuutta myöntää vähäinen poikkeaminen rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennusluvan hakijalla taas ei ole mitään subjektiivista oikeutta poikkeamiseen rakentamista koskevista määräyksistä.

Rakennushankkeen mukainen paritalo/kahden perheen talo kahden auton katoksella poikkeaa alueen asemakaavasta ja sen toteuttamista varten laaditusta rakentamistapaohjeesta, jossa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Alueella on rakennettu vain omakotitaloja, jonka vuoksi paritaloa/kahden perheen taloa ei voida pitää ympäristöönsä soveltuvana.

Luvanhakijalla ei ole ollut oikeutta saada rakennuslupaa asemakaavan vastaiseen rakentamiseen. Esitetyt poikkeamiset asemakaavan määräyksistä ovat myös vähäistä suurempia, joten rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi ollut mahdollisuutta myöntää lupaa vähäisenä poikkeamisena rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta

Lupainsinöörin päätös on asianmukaisesti ja kattavasti perusteltu. Rakennuslupapäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

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

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksentekijä, Virva Järvinen, Mika Näykki

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 03.09.2024, § 86

Valmistelijat / lisätiedot:
Henttonen Juha

Päätös

26.11.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hyväksytään siten, että lupainsinöörin päätös § 477 (lupatunnus LP-837-2023-05143) kumotaan ja asia palautetaan viranhaltijalle uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Lupainsinööri on 19.6.2024 tekemällään rakennuslupapäätöksellään §477 (lupatunnus LP-837-2023-05143) evännyt luvan paritalon rakentamiselle. Päätös (Liite Yrja 2) on annettu julkipanon jälkeen 24.6.2024.

Evätyn päätöksen perusteluina on, että rakennushanke on asemakaavan vastainen.

Yksityishenkilöt ovat tehneet oikaisuvaatimuksen (Liite Yrja 1).

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että lupa käsitellään uudelleen ja että myöntävä päätös annetaan.

Viranomaisen tekemä päätös on perusteltava hallintolain 45 §:n mukaisesti. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Etenkin kielteinen päätös tulee perustella erittäin kattavasti. Kielteinen lupapäätös on perusteltu puutteellisesti.

Perusteluiden vajavaisuudesta johtuen oikaisuvaatimus hyväksytään siten, että päätös kumotaan ja asia palautetaan viranhaltijalle uudelleen käsiteltäväksi.

Liitteet sisältävät henkilötietoja, joten niitä ei julkaista kaupungin internetsivuilla.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksentekijät, Virva Järvinen, Minnamaarit Järvinen, Mika Näykki

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 29.11.2024

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.11.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampere
29.11.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

26.11.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§121

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

26.11.2024

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.