

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 24

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Rintamäenkatu 43 (LP-837-2024-00475)

TRE:554/10.03.01/2026

Valmistelija / lisätiedot:

Haapaniemi Minna, Viitaniemi Riikka

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Minna Haapaniemi, puh. 041 731 1623 ja johtava juristi Riikka Viitaniemi, puh. 050 526 3225, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Järvinen Minnamaarit, Vastaava lupa-arkkitehti

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen 7.1.2026 lupa-arkkitehdin päätöksellä evätystä rakennusluvasta. Oikaisuvaatimuksessa käsitellään lupaprosessin aikana saatua ohjeistusta, asian ratkaisemista lupapäätöksellä ja esitetään reklamaatioita viranomaisten toiminnasta. Hakija katsoo, että hän ei ole saanut selkeätä ohjeistusta siitä, miten rakennuksen kattomuotoa koskevia suunnitelmia olisi muutettava, jotta poikkeama olisi käsiteltävissä vähäisenä rakennusluvan yhteydessä. Hakija katsoo, että valmistelu on ollut virheellistä ja, että hakemuksen vireilletulopäivä on merkitty väärin. Hakija ei ole pyytänyt rakennusvalvontaa ratkaisemaan hakemusta ja on tyytymätön siihen, että se on ratkaistu eväämällä lupa. Lisäksi hakija vetoaa siihen, että lupa-arkkitehti on ennen lupahakemuksen jättämistä ohjannut, että suunnitelman poikkeamiset voitaisiin hyväksyä rakennusluvan yhteydessä. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että päätös tulee poistaa tai oikaista, koska se on tehty ilman, että luvanhakijalla olisi ollut mahdollisuutta saada perusteltua tietoa tai kehittää suunnitelmia viranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Lupapäätöksen kohteena olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 2454 vuodelta 1965 ja kaavassa tontti on osoitettu enintään kahden perheen omakotirakennusten korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusala ja määrätty asuinkerrosalan enimmäismääräksi 180 m² sekä talouskerrosalan enimmäismääräksi 50 m². Asemakaava määrää tontille kerrosluvuksi ½ I ½, missä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa sallitun ja jäljessä ullakkokerroksessa sallitun, varsinaiseen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Tontti sijaitsee Nirvan kaupunginosassa alueella, missä on toteutettu maakuntamuseon aloitteesta Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella -selvitys. Palstoittamalla syntyneitä pientaloalueita koskevan selvityksen mukaan uudisrakentaminen tulee sopeuttaa koko alueella kyseiseen kortteliin ja katunäkymään sopivaksi.

Lupapiste-asiointikanavaan on lisätty versiopäivitys asema- ja julkisivupiirroksista 2.7.2024, minkä jälkeen rakennuslupahakemus on ollut "Valmisteilla" -vaiheessa, jonka aikana hakemukselle on lisätty tarpeellisia selvityksiä. Hakemus on siirretty "Vireilletulo" -tilaan 31.12.2024 hakijan suunnittelijan toimesta, joten asia on ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) mukaisesti. Hakemuksen ja pääpiirustusten mukaan hankkeessa oli tarkoitus toteuttaa kaksikerroksinen omakotitalo loivalla pulpettikatolla. Suunnitelmat poikkesivat asemakaavamääräyksestä sekä maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n ympäristöön soveltuvuudesta sekä rakennusjärjestyksen 11 §:n ympäristöön soveltuvuudesta. Ennen hakemuksen vireille jättämistä suunnitelmia oli hakijan toiveen mukaisesti tarkasteltu ja ohjattu tapaamisissa, puhelimitse ja sähköpostitse alkuvuoden 2024 aikana. Tapaamisissa oli paikalla myös hankkeen suunnittelija ja yhtiökumppaninsa, ja heidän kanssaan keskusteltiin myös puhelimitse sekä sähköpostitse 2024 lokakuulle asti, minkä jälkeen hakijan toimesta suunnittelija jätettiin keskustelujen ulkopuolelle.

Suunnitelmia on ohjattu kehittämään kattomuodon muuttamisella (harjakatoksi tai jyrkäksi pulpettikatoksi) siten, että samalla kerrosala toisesta kerroksesta pienenesi, jolloin poikkeaminen kaavan kerrosluvusta voitaisiin tulkita vähäiseksi ja asia voitaisiin käsitellä vähäisenä poikkeamisena. Rakennusala poikkeamisen osalta on ohjattu perustelemaan hakemukselle, miksi on tarpeellista sijoittaa rakennus osittain rakennusalan ulkopuolelle ja miten tämä poikkeaminen tuottaa paremman lopputuloksen. Rakennusmassan osalta on ohjattu keventämään esimerkiksi piharakenteita, ja todettu, että talouskerrosalan täysin integroiminen päämassaan ei ole mahdollista. Suunnitelmia kehitettiin ohjauksen tuloksena suunnittelijoiden vielä ollessa keskustelussa mukana mm. rakennusmassan osalta keventäen ja rakennusala vähäisesti poikkeaminen todettiin olevan mahdollista, koska rakennuksen sijoittumiseen olivat olemassa perusteet tontin maaston muodoissa. Kerrosalaa ullakolla ja kattomuotoa ei kuitenkaan muokattu ohjauksen mukaisesti, ja näin ollen poikkeaminen asemakaavasta ja ympäristöön soveltuvuudesta olisi ollut vähäistä suurempi. Asemakaavan määrittämä kerrosala ullakolla (maksimissaan puolet alapuolisen kerroksen kerrosalasta) ja kattomuoto liittyvät toisiinsa siten, että kattomuotoa muokkaamalla harjakatoksi tai jyrkemmäksi pulpettikatoksi kerrosala ylemmässä kerroksessa pienenee, mikäli korkeus pidetään samana. Suunnittelija ja hänen yhtiökumppaninsa ovat puhelinkeskustelussa ilmaisseet ymmärtävänsä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ohjauksen ja kaavan vaatimukset näiltä osin. Hakijaa on myös pyydetty käyttämään suunnittelijoidensa asiantuntemusta suunnitelmien kehittämisessä, mutta näin ei tapahtunut kerrosluvun ja kattomuodon osalta.

Ennakkoneuvotteluissa annettu ohjaus on käsitelty sitä, miten suunnitelmia tulee muuttaa, että poikkeamiset voidaan tulkita vähäisiksi. Hakija muutti suunnitelmia rakennusmassan ja rakennusalaista poikkeamisen suhteen, mutta ei kerrosluvun ja kattomuodon osalta. Viranomaisen neuvonta koskee ensisijaisesti menettelyllisiä kysymyksiä. Oikeuskirjallisuudessa, Alma Media Finland Oy:n päivittyvä hakuteos Hallinto-oikeus, Olli Mäenpää, 2023 todetaan sisällöllisestä neuvonnasta: "Neuvonta koskee ensisijaisesti menettelyllisiä kysymyksiä. Se voi kuitenkin käytännössä ulottua myös käsiteltäväksi tulevan asian sisältöön siltä osin kuin on kysymys viranomaisen ratkaisukäytännöistä tai vakiintuneesta oikeuskäytännöstä. Jos noudatetun ratkaisukäytännön perusteella on esimerkiksi hyvin todennäköistä, että hakemus tulee hyväksytyksi tai hylätyksi, noudatettua käytäntöä koskeva alustava arvio voidaan ilmoittaa neuvonnan yhteydessä. Tällainen suuntaa-antava ilmoitus auttaa asiakasta arvioimaan omaa menettelyllistä asemaansa ja on siten myös hallinnon palveluperiaatteen mukainen. Ilmoitus ei kuitenkaan sido viranomaista päätöksen teossa, sillä jokainen asia ratkaistaan erikseen ja ratkaisukäytäntöä on myös mahdollista muuttaa." Viranomainen ei ole sidottu ennen hakemusasian vireilletuloa antamiinsa yleisiin ohjeisiin.

Hakija on vedonnut siihen, että hakemuksen käsittelyssä olisi tehty virheitä ja viittaa lupapisteen viesteihin 7.5.2025 ja 27.5.2025. Lupakäsittelijä oli ilmoittanut, että rakennusvalvonta peruuttaa hakemuksen, koska hakemusta ei ole määräaikaan mennessä täydennetty. Hakemuksen peruuttamista koskeva ilmoitus on ollut virheellinen. Asiaa on selvitetty rakennusvalvonnassa ja todettu, että vireille tullut hakemus on ratkaistava päätöksellä. Virhe on oikaistu, eikä se ole vaikuttanut asian lopputulokseen.

Rakennusvalvontapäällikön toimintaohjeen mukaisesti asiassa kirjattiin viimeisin täydennyspyyntö Lupapiste-asiointijärjestelmässä 19.6.2025, jossa on suunnitelmien kehittämisen lisäksi pyydetty täydentämään hakemusta naapurin kuulemisen tiedoilla ja eritellyillä liitedokumenteilla, mikäli hakija haluaa edetä rakennuslupaprosessissa vähäisin poikkeuksin. Täydennyspyynnössä on yksilöity, miten hakemusta tulisi täydentää, jotta sille voitaisiin myöntää rakennuslupa. Täydennyspyynnössä on todettu, että "suunnitelma poikkeaa asemakaavamääräyksestä ja sille ei voida myöntää rakennuslupaa. Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä on vähäistä suurempi, joten sitä ei voida hyväksyä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n tarkoittamana vähäisenä poikkeamisena. Jotta hakemukselle voitaisiin myöntää rakennuslupa, hakemusta tulisi täydentää seuraavasti: - huomioida em. kaavamääräys kerrosluvusta suunnitelmissa".

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Täydennyspyynnölle on annettu kohtuullinen määräaika 1.9.2025 saakka. Täydennyspyynnön lisäksi on mainittu vaihtoehtoiset toimintamallit; hakemuksen peruuttaminen hakijan toimesta tai poikkeamisluvan hakeminen. Hakemusta ei täydennetty tai suunnitelmia muutettu määräaikaan mennessä, eikä hakija pyytänyt määräajalle pidennystä. Täydennyspyynnössä on todettu, että määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista ja että mikäli hakemusta ei täydennetä/muuteta tai hakemusta ei peruuteta hakijan toimesta määräaikaan mennessä, asiassa tehdään hylkäävä muutoksenhakukelpoinen päätös.

Jokaisella on perustuslain 21 §:n mukaan oikeus saada asiansa käsitellyksi lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa. Oikeus saada perusteltu ja muutoksenhakukelpoinen päätös kuuluu hyvän hallinnon takeisiin. Tämän vuoksi toisaalta viranomaisella on hallintoasian käsittelyssä ratkaisuvollisuus. Vireille tullutta lupa-asian hakemusta ei voi jättää ratkaisematta. Hallintolain 31 §:n 2 momentin mukaan asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen. Hakijalle on lähetetty yksilöity täydennyspyyntö ja sille on annettu asian laatuun nähden riittävä määräaika. Hakijaa on kuultu hallintolain 32 – 36 §:n edellyttämällä tavalla. Hakija ei ole toimittanut täydennystä eikä peruuttanut lupahakemusta määräaikaan mennessä. Asia on ratkaistu kielteisellä päätöksellä 7.1.2026. Päätöksen liitteinä on ollut muutoksenhakuohje.

Rakennuslupaa koskeva päätös on maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain ja hyvän hallintotavan mukainen. Asiassa ei ole kyse hakijan väittämistä pakkotoimista, vaan lupa-asian ratkaisemisesta. Hakijan väitteisiin siitä, että asiassa ei olisi ollut neuvontaa tai olisi vastattu siihen kysymykseen, miten suunnitelmia on tullut muuttaa, todetaan, että viranhaltijat ovat antaneet neuvontaa useissa neuvotteluissa, puhelimitse, sähköpostitse ja Lupapiste-asiointijärjestelmässä. Oikaisuvaatimuksen liitteet osoittavat, että viestinvaihtoa on ollut erityisen paljon. Sillä seikalla, että hakija ei ole pyytänyt asian ratkaisemista kielteisellä päätöksellä, ei ole asiassa merkitystä.

Rakennuslupaa koskeva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä rakennuslupapäätös ole muutoinkaan miltään osin lainvastainen. Oikaisuvaatimus ja siinä esitetyt vaatimukset tulee hylätä kaikilta osin.

Liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niitä ei julkaista kaupungin verkkosivuilla.

Toimivalta: maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Riikka Viitaniemi, Minna Haapaniemi,
Minnamaarit Järvinen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 13.3.2026

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 13.3.2026

Päätös on lähetetty sähköisesti 13.3.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.03.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§24

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) elinvoimakeskuksella on valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä myös silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinvoimakeskuksella.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

13100 Hämeenlinna

faksi: 029 56 42269

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

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 310 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.