

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aika 26.08.2025, klo 16:00 - 18:35

Paikka Frenckell, Valvomo/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 67 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 68 Pöytäkirjan tarkastus

§ 69 Uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi, Pursikatu 4

§ 70 Ajankohtaiskatsaus

**§ 71 Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen vastine
valitukseen**

**§ 72 Lausunto Remeo Refining Oy:n Ruskon jätelaitoksen ympäristöluvan
lupamääräyksen 51 mukaisesta hajuselvityksestä**

**§ 73 Rakentamislupahakemus, Keskustori 2 (LP-837-2024-06331) 837-102-
8-8, aloittamisoikeus**

**§ 74 Rakentamislupahakemus, Niittyhaankatu 20 (LP-837-2025-01965)
837-75-6203-4**

Lisäpykälät

§ 75 LISÄPYKÄLÄ: Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta, Koulukatu 16

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Saapuvilla olleet jäsenet

Lahtinen Jussi, puheenjohtaja
Aaltonen Teemu, varajäsen
Hankala-Vuorinen Minna
Helin Jukka
Kaario Taru
Kaleva Lassi
Kallioranta Annemari, saapui 16:17
Pajukangas Tiitus
Tammi Aleksi

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, hallintosihteeri, sihteeri
Henttonen Juha, rakennusvalvontapäällikkö
Nikupaavo-Oksanen Tarja, viestintäasiantuntija
Sassi Sari, ympäristöpäällikkö, esittelijä
Näykki Mika, juristi, poistui 17:28

Poissa

Höyssä Matti, 1. varapuheenjohtaja

Allekirjoitukset

Jussi Lahtinen
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Jukka Helin

Minna Hankala-Vuorinen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 29.8.2025 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 67**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus****Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Läsnäolo- ja puheoikeudet

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus juristi Mika Näykille § 69 saakka

Ylimääräisen asian ottaminen käsiteltäväksi

Jaosto päätti yksimielisesti ottaa käsiteltäväksi seuraavan lisäesityslistalla olevan asian:

- § 75 Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta, Koulukatu 16

Perustelut

Mahdollistettu osallistuminen sähköiseen kokoukseen yhtäläisin näkö- ja ääniyhteyksin kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 116 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 68**Pöytäkirjan tarkastus****Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jukka Helin ja Minna Hankala-Vuorinen (varalle Teemu Aaltonen).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään torstaina 28.8.2025.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 69**Uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi, Pursikatu 4**

TRE:4115/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Näykki Mika, Ottman Jyrki

Valmistelijan yhteystiedot

Juristi Mika Näykki, puh. 040 515 5823, etunimi.sukunimi@tampere.fi ja
rakennustarkastusinsinööri Jyrki Ottman, puh.040 806 2050, 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 oli

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4 tuomitaan maksamaan asetettu juokseva uhkasakko, peruserä kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja 5 kpl viidentuhannen (5000) euron määräisiä lisäeriä viideltä kuukaudelta, ajalta maaliskuu-heinäkuu 2025, näistä yhteensä 25 000 euroa eli uhkasakko kokonaisuudessaan määrältään yhteensä 45 000 euroa.

Hiisi Experience Group Oy tuomitaan maksamaan asetettu juokseva uhkasakko, peruserä kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja 5 kpl viidentuhannen (5000) euron määräisiä lisäeriä viideltä kuukaudelta, ajalta maaliskuu-heinäkuu 2025, näistä yhteensä 25 000 euroa eli uhkasakko kokonaisuudessaan määrältään yhteensä 45 000 euroa.

Kokouskäsitteily

Asian esittelijä Juha Henttonen lisäsi liitteeksi Pursikatu 4:n asiamiehen toimielimen jäsenille ja esittelijälle 24.8.2025 lähettämän sähköpostin liitteineen. Liite sisältää henkilötietoja, joten sitä ei julkaista kaupungin verkkosivuilla.

Puheenjohtaja totesi näin lisätyn liitteen olevan asian käsittelyn pohjana.

Juristi Mika Näykki oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Annemari Kallioranta saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Perustelut**Asian taustaa**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on päätöksellään 21.6.2022 § 65 (Liite 1 Yrja) kieltänyt Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4:ä kiinteistön omistajana (jäljempänä Pursikatu 4) ja Hiisi Experience Group Oy:tä (jäljempänä Hiisi) toiminnanharjoittajana käyttämästä tontilla 837-109-141- 51, Pursikatu 4 sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistoja majoitustiloina 1.7.2022 jälkeen. Määräys ei koskenut asuinhuoneistoa A 4, jossa oli väestörekisterin mukaan henkilö kirjoilla.

Pursikatu 4:lle ja Hiisille kummallekin asetettiin erikseen juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja viidentuhannen (5000) euron lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Pursikatu 4 ja Hiisi valittivat kumpikin päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätöksellään 5.6.2024 no 1199/2024 (Liite 2 Yrja) hallinto-oikeus hylkäsi valitukset.

Valitusten käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi hallinto-oikeus pidensi velvoitteiden määräaika 9.8.2024 saakka.

Pursikatu 4 ja Hiisi hakivat valituslupaa ja valittivat korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Päätöksellään 6.2.2025 no 255/2025 (Liite 3 Yrja) korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.2.2025 Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston päätös 21.6.2022 § 65 on tullut lainvoimaiseksi.

Uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi edellyttää, että asetettua velvoitetta ei ole noudatettu ja uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen (Uhkasakkolaki 10 § 1 mom.).

Rakennusvalvonnan viranhaltija selvitti 15.4.2025 (tarkastuspäivämäärä), että väestötietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsevassa asuinkerrostalossa on asuntoihin A1 ja A4 tehty lakisääteiset muuttoilmoitukset. Digi- ja väestötietoviraston mukaan ilmoitettu osoite tulee vastata todellista asuinpaikkaa. Tarkastuspäivämääränä 15.4.2025 Hiisihomes.fi- sivustolla oli edelleen varattavissa asuinhuoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen. Näin ollen oli todettavissa, että ympäristö- ja rakennusjaoston kieltoa käyttää asuinhuoneistoja majoitustiloina lyhytaikaiseen majoitukseen ei ole noudatettu, lukuun ottamatta edellä kahta mainittua asuntoa. Lainvoimaista päätöstä, jolla on sakon uhalla kielletty Pursikatu 4 sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina, ei ole siis noudatettu. (Liitteet 4 Yrja ja 5 Yrja)

Uhkasakkolain 22 §:n mukaan asianosaiselle on ennen uhkasakon tuomitsemista koskevan asian ratkaisemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen siten kuin hallintolain 34 §:ssä säädetään.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Sekä Pursikatu 4:lle että Hiisille lähetettiin selityspyynnöt uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi koskevassa asiassa (Liitteet 4 Yrja ja 5 Yrja). Selityspyyntöihin tuli vastata neljäntoistapäivän kuluessa tiedoksisaannista.

Sekä Pursikatu 4 että Hiisi pyysivät lisääaikaa selityksen antamiseen 30.5.2025 saakka (liitteet 6 Yrja ja 7 Yrja), joka myönnettiin.

Molemmat antoivat selitykset annetussa uudessa määräajassa.

Pursikatu 4:n selitys

Selityksessään (Liite 8 Yrja) Pursikatu 4 ilmoittaa ensisijaisena vaatimuksenaan näkemyksensä, että uhkasakkoa ei voida tuomita koska asettamispäätöksessä on olennainen menettelyvirhe ja sillä perustella Pursikatu 4 vaatii uhkasakon asettamispäätöksen poistamista.

Pursikatu 4 näkemyksen mukaan uhkasakkoa asetettaessa olisi tullut kuulla kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia, jotka ovat asianosaisia. Selityksen mukaan nämä ovat omistaneet osakkeet jo ennen uhkasakon asettamispäätöksen tekemistä. Koska osakkeenomistajia ei ole kuultu ennen uhkasakon asettamispäätöstä, Pursikatu 4 mukaan päätöstä rasittaa olennainen menettelyvirhe.

Koska Pursikatu 4:n mielestä asettamispäätöksessä on menettelyvirhe, se ilmoittaa hakevansa päätöksen purkua korkeimmalta hallinto-oikeudelta, mikäli rakennus- ja ympäristöjaosto ei omalla päätöksellään poista uhkasakon asettamispäätöstä.

Selityksessään Pursikatu 4 katsoo, että sillä ei ole uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta yhtiölainsäädännön perusteella puuttua asuntojen vuokraustoimintaan, koska Kiinteistö Oy:n yhtiöjärjestyksessä ei ole kielletty ns. lyhyt vuokrausta.

Lisäksi Pursikatu 4 vaatii, että uuden uhkasakon asettamisesta luovutaan tässä vaiheessa vireillä olevan lainmuutoksen vuoksi. Tätä vaatimusta Pursikatu 4 perustelee lisäksi muun ohessa sillä, että Pursikatu 4:n tavoitteena on saada rakennuksen käyttötarkoitus vastaamaan rakennuslupaa siten, että rakennuksen vuokraustoiminta olisi tulkittavissa asumiseksi eikä majoitustoiminnaksi.

Uuden uhkasakon asettamisesta luopumista Pursikatu 4 perustelee lisäksi apulaisoikeusasiamiehen yhdellä ratkaisulla, jossa muun ohessa on todettu, että vuokraustoiminnan olemassaolo ei ole yksinomaan riittävä osoitus siitä, että toimintaa tulisi pitää rakennusvalvonnan näkökulmasta tosiasiasa majoitustoimintana eikä asumisena.

Selityksessään Pursikatu 4 viittaa myös rakennusvalvonnan muuttuneeseen ohjeistukseen sekä vireillä olevaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

lainmuutoshankkeeseen ns. lyhytvuokrauksen osalta. Näistä syistä Pursikatu 4 myös esittää asetetun uhkasakon olevan kohtuuttoman suuri ja esittää sen tuomitsemista huomattavasti pienempänä, kuin mitä asettamispäätöksessä on määrätty.

Selityksessään Pursikatu 4 perustelee muutoin vaatimuksiaan laajalti (Liite 8 Yrja).

Pursikatu 4 selityksestä ilmenee, että Pursikatu 4 ei aio noudattaa ympäristö- ja rakentamisjaoston 21.6.2022 (§ 65) määräämää kieltoa käyttää asuinkerrostaloa majoitustiloina.

Hiisin selitys

Selityksessään (Liite 9 Yrja) Hiisi vaatii, että uhkasakon asettamisesta luovutaan tässä vaiheessa, vireillä olevan lainmuutoksen johdosta ja että mahdollisen uuden velvoitteen ja uhkasakon asettamispäätöksessä huomioidaan Hiisin selityksessään esittämät näkökulmat.

Selityksessään Hiisi muun ohessa kertoo olleensa aktiivinen ja aloitteellinen Tampereen rakennusvalvonnan suuntaan pyrkimällä ratkaisemaan asia neuvotteluteitse. Hiisi kertoo pyytäneensä Tampereen kaupungilta neuvontaa ja ohjausta siihen, miten rakennus saataisiin vastaamaan lyhytvuokrausta palvelevaa toimintaa.

Lisäksi Hiisi kertoo tehneensä strategisen muutoksen, jolla on saatu kasvatettua keskimääräistä viipymää, viipymän ollessa tällä hetkellä 38,53 vrk/varaus. Vuokra-aika on haluttu tehdä asiakkaalle joustavaksi, koska asukkaan on hyvä tietää varausta jatkaessaan kuinka paljon seuraavat vuorokaudet tai viikot kulloinkin maksavat. Vuokralaisen asunnot ovat saatavilla ensisijaisesti pitkäaikaisia asukkaita varten. Edelleen tosiasiallista viipymää vääristää arkiviikon mittaiset varaukset, kun projektityöntekijät viettävät viikonloput kotona. Kun arkiviikot ynnätään yhteen, niin tosiasiallisesti vuokrausten kokonaiskesto on tyypillisesti kuitenkin useampia viikkoja tai kuukausia. Sama asukas voi asua saman kohteen eri asunnoissa pitkänkin ajan kuluessa, asuen välillä toisaalla.

Hiisin selityksen mukaan lyhytaikaisen vuokra-asunnon tarvitsevat henkilöt eivät pääsääntöisesti muuta kotipaikkaansa tai vakituista osoitettaan koska asunto hankintaan vain lyhyemmäksi ylimenokaudeksi. Hiisin mukaan se missä ihmiset asuvat on kokonaan eri asia kuin se, missä väestörekisteri näyttää heidän asuvan. Hiisin mukaan vakinaisen osoitteen ilmoittaminen hotelliin ei ole tavallista, eikä aina mahdollistakaan. Hotelli ei ole pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettu osoite.

Hiisi pitää uhkasakon määrää suhteettoman suurena ja sen tuomitseminen aiheuttaisi pahimmassa tapauksessa koko

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yritystoiminnan jatkuvuuden. Mikäli uhkasakko päätettäisiin langettaa, niin Hiisin on käytännössä pakko lopettaa asuntojen vuokraustoiminta kohteessa.

Selityksessään Hiisi perustelee muutoin vaatimuksiaan laajalti (Liite 9 Yrja).

Hiisin selityksestä ilmenee, että Hiisi ei aio noudattaa ympäristö- ja rakentamisjaoston 21.6.2022 (§ 65) määräämää kieltä käyttää asuinkerrostaloa majoitustiloina.

Asian ja selitysten oikeudellista arviointia

Uhkasakon maksettavaksi tuomitseminen edellyttää, että asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä (Uhkasakkolaki 10 § 1 mom.)

Ympäristö- ja rakennusjaoston päätöksestä 21.6.2022 § 65 molemmat asianosaiset ovat valittaneet hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset (Liite 2 Yrja).

Molemmat asianosaiset ovat hakeneet valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Päätöksellään 6.2.2025 korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupahakemukset.

Pursikatu 4:n näkemyksen mukaan uhkasakon asettamista koskevassa päätöksenteossa on tapahtunut menettelyvirhe. Pursikatu 4 näkemyksen mukaan asettamispäätöksessä olisi tullut kuulla kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia, jotka ovat asianosaisia. Selityksen mukaan nämä ovat omistaneet osakkeet jo ennen uhkasakon asettamispäätöksen tekemistä.

Uhkasakon asettamisessa koskevassa päätöksenteossa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä. Uhkasakon asettamista koskevassa päätöksenteossa on lainmukaisesti (Uhkasakkolaki 7 § 1-2 mom., 22 § ja Hallintolaki 34 §) kuultu asianosaisia, yhteisöjä, joihin uhkasakko on kohdistettu, kuten päätöksestä (Liite 1 Yrja) ilmenee.

Uhkasakon asettamista koskeva päätös on käsitelty hallintotuomioistuimissa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä (Liite 3 Yrja) uhkasakon asettamista koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Uhkasakon asettamiseen ja kohdistamiseen liittyvät toimet on kaikilta osin tapahtuneet lain mukaisesti, mikä on lainvoimaisella hallintotuomioistuimen päätöksellä vahvistettu.

Korkeimmalta hallinto-oikeudelta voi tuki halutessaan hakea ylimääräisin muutoksenhakekeinoin lainvoimaisen päätöksen purkamista. Ylimääräinen muutoksenhaku ei estä lainvoimaisen päätöksen täytäntöönpanoa eikä lainvoimaisella päätöksellä asetetun uhkasakon tuomitsemista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ennen uhkasakon tuomitsemista koskevan asian ratkaisemista asianosaisille on varattu lain vaatimusten mukaisesti tilaisuus selityksen antamiseen (Liitteet 6-7 Yrja).

Molemmat asianosaiset ovat antaneet kirjalliset selitykset (Liitteet 8-9 Yrja). Asian selvittämisessä (Liite Yrja 6-7) ja asianosaisten selityksistä (Liitteet 8-9 Yrja) ilmenee, että kumpikaan asianosainen ei ole noudattanut ympäristö- ja rakennusjaoston määräämää kieltoa eikä kumpikaan asianosainen aio sitä noudattaa. Asian ratkaisemiseksi on hankittu tarpeelliset ja riittävät tiedot ja selvitykset.

Molemmat asianosaiset ovat selityksissään esittäneet erilaisia perusteita noudattamatta jättämiselle mutta mikään niistä ei ole uhkasakkolain 10 § 1 momentin tarkoittama pätevä syy kiellon noudattamatta jättämiselle. Uhkasakon asettamispäätöksen lainmukaisuus on tutkittu hallintotuomioistuimissa.

Asianosaiset ovat viitanneet Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan muuttuneisiin ohjeisiin. Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan sivuilla nykyisin olevat ohjeet eivät ole ristiriitaisia lainvoimaisen uhkasakon asettamispäätöksen kanssa. Asuinkerrostaloa ei saa käyttää asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustilana.

Asianosaiset ovat viitanneet myös vireillä olevaan lainmuutoshankkeeseen. Vireillä oleva lakimuutoshanke ei vaikuta lainvoimaisen hallintopäätöksen täytäntöönpanoon. Tietävästi vireillä ei ole sellaista muutoshanketta, joka sallisi asemakaavan vastaisesti asuinkerrostalon käyttämisen majoitustilana.

Pursikatu 4:n mukaan sillä ei ole uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta yhtiölainsäädännön perusteella puuttua asuntojen vuokraustoimintaan, koska Pursikatu 4:n yhtiöjärjestyksessä ei ole kielletty ns. lyhytvuokrausta.

Kiinteistössä harjoitettava majoitustoiminta on asemakaavan ja rakennusluvan vastaista. Toiminta on lainvastaista riippumatta siitä, mitä Pursikatu 4 yhtiöjärjestyksessä todetaan.

Mikään yhtiöjärjestyksen mainintakaan ei voisi tehdä asemakaavan ja rakennusluvan vastaista käyttöä lailliseksi.

Kuten uhkasakon asettamispäätöksestä (Liite 1 Yrja) ilmenee, Pursikatu 4 on vuokrannut kyseisen pienkerrostalon yhdellä vuokrasopimuksella Hiisille. Pursikatu 4:llä on kiistatta oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus lopettaa asuinkerrostalossa tapahtuva lainvastainen majoitustoiminta.

Molemmilla asianosaisilla on ollut uhkasakkolain 7 § 1 momentin tarkoittamalla tavalla tosiasiallinen ja oikeudellinen mahdollisuus lopettaa lainvastainen toiminta mutta sitä ei ole lopetettu, vaan toiminta on jatkunut muuttumattomana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Uhkasakon asettamista koskevassa päätöksessä (Liite 1 Yrja) on muun ohessa todettu, että kiinteistö on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinrakennuksen tontti ja että kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tiloja käytetään majoitustiloina, vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa ja voimassa olevaa asemakaavaa.

Asianosaisten toimesta ei ole pantu vireille asemakaavan muutoshakemusta eikä ole haettu poikkeamislupaa/rakennuslupaa /rakentamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Määrättyä kieltoa on tullut noudattaa viimeistään silloin kun päätös on tullut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.2.2025 lainvoimaiseksi.

Uhkasakkolain 10 § 2 momentin mukaan uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Määrätty uhkasakon kiinteä peruserä on 20 000 euroa ja lisäerä 5000 euroa jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain 11 §:n mukaan uhkasakko voidaan tuomita asetettua pienempänä, jos päävelvoitetta on olennaiselta osalta noudatettu tai veloitettun maksukyky on merkittävästi alentunut taikka uhkasakon määrän alentamiseen on muu perusteltu syy.

Uhkasakko asetetaan uhaksi juuri siltä varalta, että mikäli kiellettyä lainvastaista toimintaa jatketaan, uhkasakko tuomitaan maksettavaksi. Jos lainvoimaisella päätöksellä asetettua määräystä noudatetaan eli lainvastainen toiminta lopetetaan, uhkasakkoa ei tuomita maksettavaksi.

Asianosaiset ovat hallintotuomioistuimen päätöksellä saaneet vahvistuksen harjoittamansa toiminnan olevan lainvastaista ja päätöksen mukaan toiminta olisi tullut lopettaa 9.8.2024 (Liite 2 Yrja). Uhkasakon asettamista koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.2.2025 (Liite 3 Yrja). Asianosaisilla on siis ollut pitkä aika reagoida asiaan ja lopettaa lainvastainen toiminta. Asetettua kieltoa käyttää asuinkerrostaloa majoitustiloina ei ole olennaisilta osin noudatettu. Vain kahta asuntoa käytetään asuntona eikä majoitustiloina. Asiassa ei siten ole ilmennyt perusteltua syytä tuomita uhkasakkoa asetettua pienempänä.

On perusteltua tuomita maksettavaksi uhkasakon peruserä 20 000 euroa ja 5000 euron lisäeriä viideltä täydeltä kuukaudelta siitä lukien, kun lainvoimaista päätöstä ei ole noudatettu eli maaliskuu-heinäkuulta 2025.

Molemmat asianosaiset ovat vaatineet luopumista uuden uhkasakon asettamisesta tässä vaiheessa. Tässä asiassa kyse ei ole uuden uhkasakon asettamisesta.

Lainvoimaisella päätöksellä on asetettu juokseva uhkasakko (Liite 1 Yrja). Lainvoimaisen päätöksen ja uhkasakkolain säännösten mukaan, tämän

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

päätöksen lisäksi, juoksevan uhkasakon eria voidaan määrätä maksettavaksi lisää, mikäli asetetun kiellon mukainen lainvastainen toiminta edelleen jatkuu.

Edellä esitetyin perustein on tuomittava maksettavaksi uhkasakko päätösehdotuksen mukaan.

Osa liitteistä sisältää henkilötietoja minkä vuoksi niitä ei julkaista Tampereen kaupungin verkkosivuilla.

Tiedoksi

Jyrki Ottman, Mika Näykki, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4 ja Hiisi Experience Group Oy

Liitteet

1 Liite 1 Yrja Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto 21.6.2022 § 65

2 Liite 2 Yrja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 5.6.2025 no 1199 /2024

3 Liite 3 Yrja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.2.2025 no 255/2025

4 Liite 4 Yrja Selityspyyntö Pursikatu 4

5 Liite 5 Yrja Selityspyyntö Hiisi

6 Liite 6 Yrja Lisäaikapyyntö Pursikatu 4
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

7 Liite 7 Yrja Lisäaikapyyntö Hiisi
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

8 Liite 8 Yrja Selitys Pursikatu 4
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

9 Liite 9 Yrja Selitys Hiisi
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

10 Liite 10 Yrja Pursikatu 4 asiamiehen toimitelimen jäsenille ja esittelijälle
24.8.2025 lähettämä sähköposti liitteineen
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 70**Ajankohtaiskatsaus****Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Sassi Sari, Ympäristötarkastaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Perustelut

Katsaus ympäristö- ja rakennusjaoston ajankohtaisiin asioihin:

- Ympäristötarkastajan melupäätös 11.8.2025 koskien Naistenlahden sataman etelärannan rantamuurin rakennusurakkaan liittyviä töitä
- Ympäristötarkastajan melupäätös 8.8.2025 koskien Tracon Tampereen roolipeli- ja animetapahtumaa 2025 Sorsapuistossa
- Ympäristöpäällikön viranhaltijapäätös 14.8.2025 § 9: Lausunto ratasepelin vastaanottamisesta Lakalaivan kierrätysalueelle, Lempääläntie 31
- Ympäristöpäällikön viranhaltijapäätös 15.8.2025 § 10: Lausunto ympäristönsuojelulain 29 §:n mukaisesta ympäristöluvan muuttamisen tarpeesta, Rudus Oy, Sorilan kalliokiviaineksen louhinta ja murskaus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 71, 26.08.2025**Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 134, 14.11.2023****§ 71****Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen vastine valitukseen**

TRE:4925/11.01.02/2023

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 26.08.2025, § 71

Valmistelija / lisätiedot:

Sassi Sari

Valmistelijan yhteystiedot

Ympäristötarkastaja Emmi Lehtonen, puh. 050 800 4975, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Vaasan hallinto-oikeudelle ei anneta vastinetta Viinikanlahden vesistötäytön ja aallonmurtajalaiturin rakentamisen vesiluvasta annetusta valituksesta.

Perustelut

Vaasan hallinto-oikeus pyytää Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta vastinetta valituksesta koskien Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston 24.1.2025 antamaa Viinikanlahden vesistötäytön ja aallonmurtajalaiturin rakentamisesta koskevaa vesilupapäätöstä. Vastinetta on pyydetty 29.8.2025 mennessä. Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa on 299/2025.

Aluehallintovirasto myönsi Tampereen kaupungille toistaiseksi voimassa olevan luvan Viinikanlahden vesialueen täyttämiseen, ruoppaamiseen ja aallonmurtajalaiturin rakentamiseen Pyhäjärven vesistöön Tampereen kaupungissa. Hankealue sijoittuu Tampereen kaupungin omistamille maa- ja vesialueille. Rakennettava täyttöalue tulee toimimaan jätevedenpuhdistamon poistumisen jälkeen Viinikanlahden kaupunginosan virkistätymisalueena ja viherkäytävänä Hatanpään ja Viinikanojan välillä. Viinikanlahden uusi kaupunginosa tulee olemaan alueellisesti merkittävä. Viinikanlahden vesialuetta on tarkoitus muuttaa maa- alueeksi noin 6 ha. Täyttöalueen pituus on noin 800 m ja leveys enimmillään 160 m. Alueen täyttötilavuus on noin 0,6 milj. m³. Täyttöön käytetään vain pilaantumaton maa- tai kiviainesta. Töiden arvioidaan kestävän kokonaisuudessaan noin 2–3 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys on tehnyt vesiluvasta valituksen, jonka mukaan Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston päätös on kumottava, koska sedimentti- ja haitta-ainetutkimus ja sen johtopäätökset ovat oleellisesti puutteelliset. Valituksen mukaan Viinikanlahdelle tehtyjen tutkimusten perusteella ei voida tehdä johtopäätöksiä suunniteltujen täyttöalueiden todellisista haitta-ainepitoisuuksista, koska täyttöalueiden tutkimuspisteistä ei ole esitetty tietoa tai sedimenttiä ei ole tutkittu kriittisiltä syvyyksiltä. Näin ollen ei voida tehdä myöskään päätelmiä syrjäytyvän/huuhtoutuvan tai painuvan sedimentin haitta-aineiden pitoisuuksista tai määrästä.

Vesilupahakemuksen käsittelyn aikana hakija eli Tampereen kaupunki on täydentänyt alueen sedimenttitutkimuksia vuonna 2024 ja tarkentanut näiden tutkimusten perusteella mm. kuorintaruoppausten tarvetta. Tampereen ympäristönsuojeluyhdistyksen valituksessa ei ole huomioitu vuoden 2024 täydentäviä sedimenttitutkimuksia. Päätöksessään aluehallintovirasto on täydennettyjen sedimenttitutkimusten perusteella määrännyt kuorintaruoppauksia tehtävän syvemmillä kuin hakija oli alunperin suunnitellut ja lisäksi sedimenttien haitta-ainepitoisuuksiin liittyvien epävarmuuksien takia määrännyt tehtävän syrjäytyvien sedimenttien ruoppausta osalla täyttöaluetta.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että valituksesta ei ole tarvetta antaa vastinetta.

Tiedoksi

Vaasan hallinto-oikeus (sähköpostilla)

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 14.11.2023, § 134

Valmistelijat / lisätiedot:

Skippari Kati

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Skippari Kati, Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus oli

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle annetaan oheinen lausunto Tampereen kaupungin vesilupahakemuksesta koskien Viinikanlahden vesistötäyttöä ja aallonmurtajalaiturin rakentamista sekä valmistelulupaa.

Perustelut

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa Tampereen kaupungin vesilupahakemuksesta Viinikanlahden vesialueelle sijoittuvan vesistötäytön ja aallonmurtajalaiturin rakentamiselle. Lupaa haetaan toistaiseksi voimassa olevaksi. Hakija hakee lupaa myös valmistelevien töiden aloittamiseksi muutoksenhausta huolimatta, sekä pyytää

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

panemaan valmistelulupapäätöksen täytäntöön muutoksenhausta huolimatta. Lausuntoa on pyydetty 15.11.2023 mennessä, mutta lausunnon antamiselle on pyydetty ja saatu lisäaikaa 22.11.2023 saakka.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ympäristötarkastajat Emmi Lehkonen ja Sanna Markkanen.

Hankekuvaus

Suunniteltu Viinikanlahden vesistöäyttö sijaitsee Pyhäjärven rannassa Hatanpään kaupunginosassa Tampereella. Hankealue sijoittuu Tampereen kaupungin omistamille maa- ja vesialueille. Rakennettava täyttöalue tulee toimimaan jätevedenpuhdistamon poistumisen jälkeen Viinikanlahden kaupunginosan virkistätymisalueena ja viherkäytävänä Hatanpään ja Viinikanojan välillä. Viinikanlahden vesialuetta on tarkoitus muuttaa maa-alueeksi noin 6 ha. Täyttöalueen pituus on noin 800 m ja leveys enimmillään 160 m. Alueen täyttötilavuus on noin 0,6 milj. m³. Täyttöön käytetään vain pilaantumaton maa- tai kiviainesta. Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2025. Töiden arvioidaan kestävän kokonaisuudessaan noin 2–3 vuotta. Hakemuksen mukaan vesistöäytön rakentamisesta ja valmiista rakenteesta ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia vesialueelle tai sen vedenlaadulle. Vaikutuksia ei arvioida myöskään aiheutuvan ranta-alueelle tai pohjavedelle. Hankealue rajataan silttiverholla ennen töiden aloittamista. Rakentamisen aikaiset melu-, värinä- ja pölyhaitat ovat hakemuksen mukaan normaaleja maarakentamisesta aiheutuvia haittoja. Hankkeen aikaisia vaikutuksia seurataan hakemuksessa esitetyn erillisen tarkkailuohjelman mukaisesti.

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto

Hakemuksen mukaan alueelta A haitta-ainepitoisemmat pintasedimentit kuorintaruopataan joko imu- tai kauharuoppaamalla ennen täyttötöitä. Imuruoppausmassat suunnitellaan käsiteltävän geotuubikentällä, jossa syntyvät kuivatusvedet johdetaan alueelta takaisin Pyhäjärveen silttiverholla rajatulle alueelle. Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että geotuubikäsitteystä tulevien vesien laatu ja puhtaus tulee varmistaa ennen vesistöön johtamista tai muussa tapauksessa ne tulee toimittaa hyväksytyyn ja asianmukaiseen käsittelyyn.

Lupahakemuksen mukaan Tammerkosken virtauksen vuoksi länsipäähän aluetta asennettavaan verhoon kohdistuu erityistä rasitusta, joka huomioidaan verhon mitoituksessa. Hakemuksen mukaan lopullisille rakenteille, kuten rantamuureille, vedenvirtauksesta aiheutuva lisärasitus on mm. jääkuormiin verrattuna käytännössä merkityksettömän pieni. Hankealueella voi aallokkomallinnuksen mukaan syntyä myös voimakkaita aaltoja, jotka osaltaan voivat lisätä suojaverhon rikkoutumisen riskejä. Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että mahdollisen suojaverhon rikkoutumistilanteen aiheuttamat riskit esim.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

sedimentoituneen kiintoaineen kulkeutumisen suhteen olisi ollut syytä arvioida hakemuksessa esitettyä tarkemmin kuten myös se, että kestävätkö lopulliset täyttörakenteet Tammerkosken virtaamavaihteluita ja hankkeen myötä Viinikanlahden alueella muuttuvia virtausolosuhteita.

Hakemuksen mukaan hankealueella sijaitsee Tevo Lokomon vesiputket, jotka jatketaan työnaikana vesistöön niiltä osin, kun purkupaikat muutoin jäisivät täyttöön. Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, Tevo Lokomon ympäristöluvan mukaan valimon prosessin tarvitsema jäähdytysvesi pumpataan Pyhäjärvestä ja paluuvesi johdetaan takaisin Pyhäjärveen soutukeskuksen lähelle putkella. Vesi otetaan Viinikanlahdessa soutu- ja melontakeskuksen läheisyydessä sijaitsevasta kaivosta, johon vesi tulee hydrostaattisen paineen avulla. Järvessä ei siten ole vedenottoputkea.

Tampereen kaupunki on teettänyt vuonna 2023 vesistö- ja pienvesiselvityksen, jossa myös Viinikanlahden rantojen luonnontilaisuutta ja huomionarvoisia luontotyyppejä on arvioitu. Selvityksen mukaan Viinikanlahden rantojen luonnontila on heikentynyt eikä alueelta havaittu selvityksen kohteena olevia (mm. hiekkarannat, jalopuulehdot, sisämaan tulvametsät, tervaleppäluhdet, kallioluontotyyppit) huomionarvoisia rantaluontotyyppejä.

Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että lupahakemuksen liitteenä olevassa tarkkailuohjelmaluonnoksessa ei ole mainittu vesieliöihin eli kaloihin kertyvien haitallisten aineiden tarkkailua, vaikka se itse lupahakemuksessa on mainittu. Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen pitää tärkeänä haitta-aineiden seurantaa eliöistä ottaen huomioon myös sen, että hakemuksen mukaan laskennallisten pitoisuuksien perusteella tiettyjen haitta-aineiden viitearvot voivat kaikkein korkeimpien pitoisuuksien alueella hetkellisesti ylittyä vesistö rakennustöiden aikana. Ympäristöhallinto on kalaston lisäksi seurannut Pyhäjärven PCB-pitoisuuksia simpukoissa vuodesta 1988 lähtien, viimeksi vuonna 2007.

Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan pintavesinäytteistä tulee määrittää myös metallien liukoiset pitoisuudet esimerkiksi joka toisella näytteenottokerralla. Lyijyn ja nikkelin osalta tulee tarkkailla myös biosaatavia pitoisuuksia, mikäli tarkkailutulokset antavat aiheutta. Ruoppausmassojen käsittelypaikalta mahdollisesti lähtevän veden laatua tulee myös tarkkailla.

Tiedoksi

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (sähköisen asiointipalvelun kautta <https://avi.fi/sahkoiset-lomakkeet>)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 72

Lausunto Remeo Refining Oy:n Ruskon jätelaitoksen ympäristöluvan lupamääräyksen 51 mukaisesta hajuselvityksestä

TRE:3982/11.01.02/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Sassi Sari

Valmistelijan yhteystiedot

Ympäristötarkastaja Jaana Lappeteläinen, etunimi.sukunimi@tampere.fi,
p. 040 806 3448.

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, etunimi.sukunim@tampere.fi, p. 040
750 1876.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Sassi Sari, Ympäristötarkastaja

Päätösehdotus oli

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto antaa Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle päätösliitteen mukaisen lausunnon Remeo Refining Oy:n ympäristölupapäätöksen lupamääräyksen 51 mukaisesta hajuselvityksestä.

Esteellisyys

Annemari Kallioranta ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 7) kohdan perusteella. Kallioranta poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perustelut

Remeo Refining Oy:n Ruskon jätteenkäsittelylaitoksella on Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston myöntämä ympäristölupa. Ympäristölupapäätöksen lupamääräyksessä 51 on edellytetty, että luvan haltija toimittaa aluehallintovirastolle hajun leviämistä koskevan leviämismallinnukseen perustuvan selvityksen. Aluehallintovirasto voi selvityksen perusteella muuttaa ympäristöluvassa annettuja määräyksiä.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa asiassa. Lausunto pyydettiin toimittamaan 20.8.2025 mennessä, mutta lausunnon antamiselle saatiin lisää aikaa elokuun loppuun. Asian diaarinumero aluehallintovirastossa on LSSAVI/23815/2023.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että hajuselvitystä koskeva asia tulisi käsitellä Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastossa samanaikaisesti vireillä olevan luvan peruuttamista koskevan hakemuksen kanssa. Ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että selvityksen lähtötietona käytetty lokakuussa mitattu hajupitoisuus voi antaa aliarvion hajun leviämisestä, eikä pidä hyväksyttävänä sitä, että hajun tavoite- tai raja-arvot ylittyvät joidenkin asuinrakennusten piha-alueilla tai virkistysalueella.

Tiedoksi

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (kirjaamo.lansi@avi.fi)

Liitteet

1 Lausunto AVille Remeo Refining Oyn Ruskon laitoksen hajuselvityksestä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 73**Rakentamislupahakemus, Keskustori 2 (LP-837-2024-06331) 837-102-8-8, aloittamisoikeus**

TRE:4107/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Mukala Noora

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Noora Mukala, puh. 040 139 5461 ma ja ke 12.00 - 16.00,
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 oli

Tampereen Teatteritalo-säätiö sr:n rakentamislupahakemus hyväksytään
liitteessä mainituin ehdoin ja

Tampereen Teatteritalo-säätiö sr:n hakemus aloittaa rakennustyöt ennen
päätöksen lainvoimaisuutta hyväksytään.

Perustelut

Teatterirakennuksen laajennus ja aloittamisoikeus

Tiedoksi

rakennusvalvonta/hakija

Liitteet

1 Toimenpideselvitys ja lupaehdot, pöytäkirja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 74**Rakentamislupahakemus, Niittyhaankatu 20 (LP-837-2025-01965) 837-75-6203-4**

TRE:4108/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Mukala Noora

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Noora Mukala, puh. 040 139 5461 ma ja ke 12.00 - 14.00,
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 oli

NextPharma Oy:n rakentamislupahakemus hyväksytään liitteissä
mainituin ehdoin.

Perustelut

Teollisuusrakennuksen rakentaminen

Tiedoksi

rakennusvalvonta/hakija

Liitteet

1 Toimenpideselvitys ja lupaehdot, pöytäkirja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 75**LISÄPYKÄLÄ: Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta, Koulukatu 16**

TRE:3962/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:

Aaltonen Anu, Näykki Mika

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Anu Aaltonen, puh. 041 738 0604, ma ja ke 12.00 - 14.00,
etunimi.l.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 oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Lupa-arkkitehti on 9.4.2025 tekemällään rakentamislupapäätöksellä § 358
(Liite 1 Yrja) myöntänyt Asunto Oy Koulukatu 16:lle (jäljempänä As Oy)
luvan asuinkerrostalon osittaiselle käyttötarkoituksen
muutokselle rakennuspaikalla 837-106-102-71. Lupa koskee 7.
kerroksessa sijaitsevan toimiston muuttamista asunnoksi.

Neljä As Oy:n osakkeenomistajaa, yksityishenkilöä, ovat tehneet
rakentamislupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen (Liite 2 Yrja).
Oikaisuvaatimuksessa ilmoitetaan vastustettavan luvan myöntämistä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohessa seuraavaa: "
Rakentamislupapäätös muutoksesta vuonna 1949 rakennetusta
toimistosta asunnoksi vaikuttaa As Oy Koulukatu 16 kautta suoraan
oikeuteemme, velvollisuuteemme tai etuumme välittömästi ja
merkittävästi."

Oikaisuvaatimuksentekijät kertovat asiaa käsiteltäessä asunto-
osakeyhtiön yhtiökokouksessa esittäneensä eriävän mielipiteensä, joka
oli merkitty kokouspöytäkirjaan.

Oikaisuvaatimusta perustellaan lisäksi muun ohessa seuraavasti.
Muutosrakentaminen ja purkaminen lähes 120-vuotiaaseen
rakennukseen tulisi suunnitella merkittävästi paremmin, mitä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hyväksytyssä rakennusluvassa on päätetty ja esitetty. As Oy:n osakkeenomistajat joutuvat yhteiseen erittäin merkittävään rahalliseen korvaus- ja korjausvelvollisuuteen hankkeeseen ryhtyvän eduksi.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan kohteen asuintilojen valoisuusominaisuuksia, kantavien rakenteiden selvittämättä jättämistä ja niiden purkamista ja että luvassa ei velvoiteta huomioimaan haitta-aineiden purkamiseen tehtävää kartoitusta. Valoisuusvaatimusten osalta oikaisuvaatimuksentekijät viittaavat ympäristöministeriön asetukseen.

Asian oikeudellinen arvio

Oikaisuvaatimuksentekijät toteavat, että rakentamislupa vaikuttaa suoraan heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa välittömästi ja merkittävästi.

Valitusoikeudesta rakentamislupa rakentamislaisissa todetaan seuraavaa:

179 §

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;*
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;*
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;*
- 4) kunnalla;*
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;*
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.*

Rakentamisluvan hakijana on ollut Asunto Oy Koulukatu 16. Lupahakemukseen on liitetty asianmukaiset dokumentit siitä, että asunto-osakeyhtiön hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt haetun muutoksen asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla.

Rakentamislain sekä vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asunto-osakeyhtiön yksittäinen osakas ei ole lain tarkoittama asianosainen, jolla olisi muutoksenhakuoikeus asiassa, jossa asunto-osakeyhtiö on hakenut rakentamislupaa, ellei kyse ole hankkeesta, jonka vaikutus on välitön osakkeenomistajan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiölle myönnetyn rakentamisluvan ei ole katsottava vaikuttavan lain tarkoittamalla tavalla välittömästi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

oikaisuvaatimuksen tehneiden osakkeenomistajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun sillä tavoin, että näille tulisi oikeus hakea päätökseen muutosta.

Asunto-osakeyhtiön tekemiä päätöksiä koskevat, osakkeenomistajien väliset erimielisyydet, käsitellään asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti.

Oikaisuvaatimus olisi siten jätettävä tutkimatta. On kuitenkin sekä luvan hakijan että muutoksenhakijoiden oikeusturvan kannalta perusteltua, että ympäristö- ja rakennusjaosto tutkii oikaisuvaatimuksen. Annetun ratkaisun jälkeen osapuolilla on mahdollisuus valituksella saattaa asia hallintotuomioistuimen ratkaistavaksi.

Rakentamisluvan myöntäminen perustuu sidottuun harkintaan eli laillisuusharkintaan. Tämän tarkoittaa sitä, että luvan hakijalla on oikeus saada hakemansa rakentamislupa, mikäli lain ja määräysten mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Ympäristöministeriön asetus 631/2024 asuin-, majoitus- ja työtiloista määrittelee asuinhuoneen seuraavasti:

”huonetilan, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. [...] Keittiö on asuinhuone, joka on ensisijaisesti ruoanvalmistusta ja ruokailua varten”.

Lupapäätöksessä hyväksytyssä pohjapiirustuksessa asunnossa ei ole erillistä keittiötä, vaan keittotila, johon ei sovelleta asuinhuoneen tunnusmerkistöä.

Rakentamisluvassa on haettu ja myönnetty lupa käyttötarkoituksen muuttamiselle toimistosta asunnoksi. Ullakkokerroksen kylmien ullakkotilojen osittaiseen muutokseen toimistotiloiksi on myönnetty lupa vuonna 1949. Kevyiden väliseinien rakentaminen ja purkaminen tai huoneiston sisäiset LVI-muutokset eivät edellytä rakentamislain mukaista viranomaislupamenettelyä.

Myönnetty rakentamislupa on rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukainen. Rakentamislupapäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranhaltija ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole miltään osin lainvastainen. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

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

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Anu Aaltonen, Mika Näykki, luvan hakija ja oikaisuvaatimuksen tekijät

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

1 Yrja 1 Lupapäätös.pdf
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
2 Yrja 2 Oikaisuvaatimus.pdf
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§73, §74, §75

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Rakentamislupa ja sijoittamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Toteuttamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Maisematyölupa

Valitusoikeus on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Purkamislupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

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
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§69

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

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
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Yleistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kaupungin verkkosivuilla. Jos ilmoitus julkaistaan kaupungin verkkosivujen lisäksi myös sanomalehdessä, katsotaan tiedoksiannon tapahtuneen kuitenkin seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta verkkosivuilla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§67, §68, §70, §71, §72

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)