

11.11.2022

Diaarinumerot

20031/03.04.04.04.16/2021

20241/03.04.04.04.16/2021



Asia Rakentamisen poikkeamispäätöstä koskevat valitukset

Valittaja Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhu

Luvansaaja Tampereen kaupunki

Päätökset, joista valitetaan

1. Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätös 8.12.2020 § 335, annettu julkipanon jälkeen 11.12.2020

Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt Tampereen kaupungille poikkeamisluvan kahvilan rakentamiseksi ja huoltoajon sallimiseksi Tampellan kaupunginosassa osoitteessa Alaverstaanraitti 9 sijaitsevalla kiinteistöllä 837-109-9903-0 (Aleksandra Siltasen puisto) päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin. Poikkeaminen on myönnetty asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusalasta.

2. Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätös 12.1.2021 § 6, annettu julkipanon jälkeen 15.1.2021

Yhdyskuntalautakunta on poistanut aiemman samaa rakennushanketta koskevan päätöksensä 8.12.2020 § 335.

Yhdyskuntalautakunta on myöntänyt Tampereen kaupungille poikkeamisluvan asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusalasta kahvilan rakentamiseksi ja huoltoajan sallimiseksi Tampellan kaupunginosassa osoitteessa Alaverstaanraitti 9 sijaitsevalla kiinteistöllä 837-109-9903-0 (Aleksandra Siltasen puisto) seuraavilla ehdoilla:

- rakennuslupavaiheessa rakennuksen korkeutta ja julkisivuja ohjataan pienimittakaavaisempaan ja ilmavampaan suuntaan;
- rakennuksen harja ei ulotu rakennuksen vieressä olevan kukkulan lakea korkeammalle;

- rakennuslupavaiheessa rakennuksen sopeutuminen arvokkaaseen ympäristöönsä osoitetaan kuvasovittein;
- rakennuslupavaiheessa naapurit kuullaan uudelleen;
- rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään maakuntamuseon lausunto;
- kahvilarakennuksen ja terassin etäisyys kiinteään muinaisjäännöksen on vähintään kaksi metriä. Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 ja 4 §). Pirkanmaan maakuntamuseolle varataan mahdollisuus tehdä tarkastus siinä vaiheessa, kun kahvilaan liittyviä kaapeleita ja putkia yhdistetään alueella jo sijaitseviin sähkökaapeleihin ja vesi- ja viemäriputkiin. Kaivuuajankohdasta tulee olla yhteydessä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa Pirkanmaan maakuntamuseon tutkijaan.

Päätöksen perustelujen mukaan yhdyskuntalautakunnan 8.12.2020 tekemän päätöksen pykälän liitteistä on puuttunut annetut lausunnot, mielipiteet sekä kahvilarakennuksen suunnitelmat. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa tehdyn päätöksen ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu puutteelliseen selvitykseen.

Aleksandra Siltasen puistoon halutaan rakentaa kesäkahvila. Asemakaavassa kahvilalle on osoitettu rakennusoikeus ja rakennusala, mutta rakennusalan itäosaan rakennetun sähkölaitoksen muuntamon ja kallion länsirinteessä sijaitsevan Kalle Päätalon muistomerkin vuoksi rakennusta ei voida sijoittaa sille varatulle alueelle. Kahvilatoiminta Aleksandra Siltasen puistossa on asemakaavan periaatteiden mukaista. Rakennuksen sijoituspaikkaa on suunniteltu Tampereen kaupungin asemakaavoituksen ja viheralueet-yksikön sekä Pirkanmaan maakuntamuseon ohjauksessa ja nyt esitetty sijainti on alueen kokonaisuuden kannalta osoittautunut parhaaksi mahdolliseksi. Rakennuksen rakentamisen jälkeen puistoon jää vielä kaupunkilaisten käyttöön vapaata nurmialuetta. Rakennus sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle. Suunnitelman mukaan rakennuksen ulkomitat ovat 6 x 9 metriä. Pinta-alaltaan 54 k-m² suuruinen rakennus on noin neljäsosan siitä, mitä asemakaava kahvilan mahdollistamalle rakennusosalalle sallisi.

Puistoon kahvilan läheisyyteen ei ole osoitettu pysäköintipaikkoja, joten autolla liikennöintiä alueella tapahtuu ainoastaan satunnaisesti huoltoliikenteen johdosta, joka puistoalueella on tarpeen sallia. Kyseessä on myös vain osan vuodesta toiminnassa oleva kahvila, mikä osaltaan vielä vähentää liikennettä alueella.

Poikkeaminen 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.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

1. Valitus yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 8.12.2020 § 335

Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhu on valituskirjelmästäan tarkemmin ilmenevin perustein vaatinut päätöksen kumoamista.

2. Valitus yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 12.1.2021 § 6

Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhu on vaatinut päätöksen kumoamista.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennus tulisi näkyvämpään paikkaan kosken ja As Oy Koskenkuuhun rakennuksen väliin verrattuna asemakaavan mukaiseen rakennuspaikkaan mäen takana kallioleikkauksen kohdalla. Kaava-alue on jo rakennettu. Lisärakentamisesta aiheutuu asunto-osakeyhtiön asukkaille muun muassa melu- ja näkymähaittaa ja riski osakkeen arvon laskemiseen. Poikkeamislupalta ei siten ole edellytyksiä.

Päätöksestä ei ilmene, mikä on erityinen syy myöntää poikkeamislupa ottaen huomioon taloyhtiölle aiheutuva haitta. Asukkailla ei ole ollut käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa kaupungin aiempiin päätöksiin käyttää rakennusoikeus muuntamoon ja muistomerkkiin, joiden takia poikkeaminen on tarpeen. Aleksandra Siltasen puiston on tarkoitus olla osa kansallisesti tärkeää kaupunkipuistoa ja koskimaisemaa. Kaupungin olisi tullut tutkia asukkaiden kannalta pienemmän haitan vaihtoehto, kuten muuntamon siirtäminen. Kaavassa on osoitettu aluevaraus maanalaiselle tekniselle tilalle. Alueella noin 200 metrin säteellä on valmiiksi monipuolista ravitsemistarjontaa, joten tarve uusille kahviloille on vähäinen. Kaavan ajantasaisuus olisi tullut tutkia laajasti. Alueen asutus on lisääntynyt merkittävästi esimerkiksi Ranta-Tampellan rakentamisen vuoksi ja puistoalueiden käyttö on lisääntynyt. Alueen käyttö puistona heikentyisi rakentamisen myötä ja lähimmät tasaiset pelialueeksi soveltuvat paikat sijaitsevat Johanneksen koululla ja Amurissa. Myöskään liikennettä puistoon ei ole kaavassa eikä poikkeamispäätöksessä huomioitu.

Lausunnot ja selitykset

Yhdyskuntalautakunta on antanut lausunnon 2. valituksen johdosta.

Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhu on antanut selityksen lausunnon johdosta.

Tampereen kaupungille on varattu tilaisuus selityksen antamiseen valituksen ja lausunnon johdosta. Selitystä ei ole annettu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 8.12.2020 § 335.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 12.1.2021 § 6.

Perustelut

Yhdyskuntalautakunnan päätös 8.12.2020 § 335

Yhdyskuntalautakunta on poistanut 8.12.2020 § 335 tekemänsä päätöksen. Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhulla ei siten ole tämän päätöksen osalta asiassa oikeussuojan tarvetta.

Yhdyskuntalautakunnan päätös 12.1.2021 § 6

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kysymys 54 k-m² suuruisen kahvilarakennuksen rakentamisesta Tampellan kaupunginosassa osoitteessa Alaverstaanraitti 9 sijaitsevalle kiinteistölle 837-109-9903-0, jossa sijaitsee Aleksandra Siltasen puisto. Aleksandra Siltasen puisto on osa Tammerkosken valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Suunniteltu rakennus on tarkoitus sijoittaa puistossa olevan mäen kaakkoispuolelle. Suunnitelmien mukaan rakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen ja pääosa sen julkisivuista on lasia. Rakennuksen ulkomitat ovat 6 x 9 metriä.

Alueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty asemakaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu puistoksi (VP-4). Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys. Puiston keskiosaan Tammenkosken puolelle on osoitettu puiston käyttöä palvelevan rakennuksen rakennusala, johon saadaan sijoittaa talvipuutarha sekä näyttely- ja kahvilatiloja. Rakennusalan rakennusoikeus on 200 k-m² ja rakennusala koskevan kaavamääräyksen mukaan rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla lasia. Rakennusalan länsipuolelle on osoitettu alueen osa maan alle sijoitettavia teknisiä tiloja varten (ma/tekn). Puiston itäosa on merkitty alueen osaksi, jolta on löydetty kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä. Kaavamääräyksen mukaan kaikkia aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää museovirastoon lausuntoa varten. Puiston itäosaan on osoitettu lisäksi leikkikenttä (vk-2). Puiston halki sen länsiosaan on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Puistossa sijaitsevan kallion länsirinteessä on Kalle Päätalon muistomerkki. Asemakaavassa osoitetun rakennuksen rakennusalan itäosaan on rakennettu sähkölaitoksen muuntamo, joka edellyttää suojaetäisyyttä rakentamiseen. Suunniteltu kahvilarakennus sijoittuisi välittömästi asemakaavan mukaisen rakennusalan itäpuolelle.

Yhdyskuntalautakunnan valituksen johdosta antamassa lausunnossa on todettu, että Tampereen kaupunki on halunnut mahdollistaa asemakaavan mahdollistaman kahvilatoiminnan lähellä sille asemakaavassa osoitettua paikkaa vaarantamatta Tammerkosken valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvoja. Suunniteltu kahvilan sijaintipaikka on noin 50 metrin päässä valituksen tehneen taloyhtiön pohjoispuolen asuinrakennuksesta. Kahvilarakennus tulee alimmassa kerroksessa sijaitsevan muutaman asunnon kohtisuorien koskimaisemien eteen. Taloyhtiön eteläisemmän asuinrakennuksen alimman kerroksen muutaman asunnon viistonäkymiä rakennus peittää jonkin verran, mutta asunnoille jää vielä koskimaisemia. Kahvilan ja sen eteen tulevan sorapintaisen terassialueen ulkopuolelle jää noin 1 300 m² suuruisen nurmialue. Lähialueelta noin 600 metriä puistosta koilliseen on Armonkallion Soukkapuisto, jossa on runsaasti muun muassa pelaamiseen soveltuvaa aluetta.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Alueella voimassa oleva asemakaava sallii kahvilarakennuksen rakentamisen kysymyksessä olevalle kiinteistölle 837-109-9903-0. Rakennus sijoitetaan kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle, mutta kuitenkin välittömästi sen viereen. Päätökseen sisältyy rakennuslupavaihetta koskevia lupaehtoja, joilla pyritään sovittamaan rakennus rakennettuun ympäristöönsä ja maisemaan. Suunnitellulla rakentamisella ei ylitetä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, eikä kahvilan rakentaminen rajoita liiaksi puiston muuta kaavan mukaista käyttöä. Kun otetaan huomioon kiinteistön suuri koko, kiinteistölle asemakaavassa osoitettu rakentaminen, suunnitellun rakennuksen sijoittamiselle esitetyt perusteet ja päätöksessä asetetut lupaehdot, poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myönnetty poikkeaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueelle vuonna 2008 hyväksytty asemakaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n tarkoittamalla tavalla vanhentunut eikä sen ajanmukaisuutta ole tarvinnut siten ennen luvan myöntämistä arvioida. Sillä seikalla, että lähistöllä on myös muita vastaavia kahvilarakennuksia, ei ole poikkeamisluvan oikeudellisten edellytysten arvioimisen kannalta merkitystä. Poikkeamiselle on katsottava olevan kiinteistön jo toteutuneen rakentamisen ja käytön kahvilan sijoittamiselle asettamiin rajoituksiin liittyvä erityinen syy.

Rakennushankkeen tarkempi toteuttaminen, kuten rakennuksen lopullinen koko, ulkoasu ja soveltuminen ympäristöön, sekä kahvilan huoltoliikenteen järjestäminen tulevat lopullisesti ratkaistavaksi rakennuslupamenettelyssä, jonka yhteydessä arvioidaan myös mahdollinen naapureille aiheutuva haitta.

Yhdyskuntalautakunta on voinut myöntää poikkeamisluvan eikä sen päätöstä ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 7 kohta

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Maria Kuusinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Virpi Juujärvi ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Asunto Oy Tampereen Koskenkuuhu

Jäljennös Tampereen kaupunki / Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Tampereen yhdyskuntalautakunta

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja -ympäristökeskus

Tiedoksi Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa, laskutetaan myöhemmin

mak

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>