

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

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.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 29.8.2025

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 29.8.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

29.08.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

26.08.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§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;

26.08.2025

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.

26.08.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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.