

Valituskirjelmä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Hallintovalitus Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston päätöksestä 23.9.2025 § 83 (TRE:3314/10.03.01/2024)

Valittaja:

Asunto Oy Reinolanranta

Vaatimukset

- Päätöksen kumoaminen lainvastaisena
- Palautus uudelleen käsittelyyn rakennusvalvonnalle
- Rakennusvalvonnan velvoittaminen MRL 182 §:n mukaisiin toimiin (pihatielle ja asuinrakennus kiinteistölle tuotu sora poistettava, rantakiinteistön korkeusaseman palauttaminen)
- Naapurien kuulemisen varmistaminen HL 34 §:n mukaisesti

Perustelut

Oikeudellinen lähtökohta ja valvontavelvollisuus

- Asemakaava-alueella maisemaa muuttava maanrakennustyö edellyttää maisematyölupaa (MRL 128 §), ellei kyse ole vaikutuksiltaan vähäisestä.
- Rakennusvalvonnalla on velvollisuus puuttua luvattomiin toimenpiteisiin (MRL 182 §).
- Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä selvittämisestä (HL 31 §) ja kuulemisesta (HL 34 §).

Rakennusvalvonta on laiminlyönyt nämä velvollisuudet, kun se on katsonut laajamittaisen täyttötyön ja korkeusasemien muutoksen vähäiseksi ilman riittäviä selvityksiä.

Tosiseikat ja ajallinen kulku

- 28.10.2020 Onnelankuja 4 asuinrakennus kiinteistölle 837-210-1163-11 myönnettiin purkamislupa (Lupa no 20-1091-P).
- 11.6.2021 vanhan rakennuksen purkaminen ja maanpintojen tasoitus suoritettiin loppuun.
- 21.7.2021 rantakiinteistön kaivuutyöt.
- 16.11.2021 Onnelankuja 4 rantakiinteistölle 837-601-3-1 myönnettiin poikkeamislupa (§ 335), poikkeamislupa oli voimassa 21.12.2023 saakka. Rakennuslupaa olisi tullut hakea kahden vuoden kuluessa, mutta näin ei ole tehty. Luvan ehtoja (mm. korkeusaseman palauttaminen) ei ole toteutettu. (Liite 5: Ote pöytäkirjasta poikkeamislupahakemus tontille Onnelankatu 4)

- 28.7.2022 asuinrakennus kiinteistön täyttötöyt: Kymmenien rekkakuormien täytöt, yli vuosi purkutöiden päättymisen jälkeen. Rakennuspaikan ja pihatien tasoa korotettu yli metrillä. Maata (sepeliä ja multaa) tuotu yli 300 m³.
- 2021–2024 toistuvia ilmoituksia (luvattomista töistä) ja pyyntöjä rakennusvalvonnalle.
- 19.10.2022 rakennusvalvonta arvioi maansiirtotyöt vähäisiksi (Liite 4: Onnelankuja 4, ravaliite).
- 23.9.2025 rakennusvalvonta perustelee maansiirtotyöt vähäisiksi (Liite 1: Ote pöytäkirjasta poikkeamislupahakemus tontille Onnelankuja 4 2025)

Ajallinen kulku osoittaa, että täyttötöyt eivät liittyneet purkutyön turvallisuuteen, jolla rakennusvalvonta asiaa perustelee. Täyttötöyt muodostavat erillisen luvanvaraisen maanrakennustoimen. Luvattomat täyttötöyt oli suoritettu yli vuoden purkutyön jälkeen.

Rakennuspaikan korottaminen on merkittävä toimenpide ja on merkittävästi maisemaa muuttava rakennustyö. Korottamisella vaikutetaan suoraan tulevan rakennuksen korkeusasemaan.

Rakennusvalvonnan virheelliset perustelut

- **Vähäisyysarviointi:** Rakennusvalvonnan mukaan vaikutukset ovat vähäisiä.

Kyseinen maanrakennustyö ei ole ollut vähäinen. Asuinrakennuksen kiinteistön rakennuspaikalle ja pihatielle tuotiin ammattimaisesti kymmeniä rekkakuormia soraa ja eteläosaan kiinteistöä on kaivettu suuri monttu. Rantakiinteistö on kaivettu järven tasoon.

- **Maisematyölupuan tarpeellisuus:** Rakennusvalvonnan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisematyölupaa on haettava, kun tarkoituksena on tehdä asemakaava-alueella maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Kuten edellä perusteltu, vaikutukset eivät ole vähäisiä.

- **Purkutyön mahdollistaminen ja sen turvallisuus:** Rakennusvalvonnan mukaan tehdyt toimenpiteet ovat liittyneet purkutyön turvalliseen toteuttamiseen.

Peruste on virheellinen, koska rakennuksen purkutyö päättyi jo 11.6.2021 ja maata tuotiin yli vuoden kuluttua heinäkuussa 2022. Myös monttu kaivettiin purkutyön jälkeen.

- **Piharakenteet:** Rakennusvalvonnan mukaan tontin kulkutien ja piharakenteiden vahvistaminen ja parantaminen ovat olleet turvallisen purkutyön ja ympäristöä (mm. katualue) likaamattoman toiminnan edellytyksiä:

Kuten sanottu, rakennuksen purkutyö päättyi noin vuosi ennen maansiirtotöitä.

- **Poikkeamislupa:** Päätöksessä viitataan poikkeamislupaan, joka koski terassin ja laiturin rakentamista.

Luvan ehdot eivät ole toteutuneet, eikä rakennuslupaa ole haettu määräajassa. Tästä huolimatta rakennusvalvonta on sallinut luvattomat maanrakennustoimenpiteet eikä ole vaatinut korkeusasemien palauttamista ennalleen.

- **Tuleva rakennuslupaprosessi:** Päätöksessä todetaan, että mahdollisessa tulevassa rakennuslupaprosessissa tontin korkeusasemat ja rakennusten sijainnit sovitetaan asemakaavamääräysten ja ympäristön reunaehtojen mukaisesti.

Tämä ei oikeuta sivuuttamaan nykyisiä luvattomia toimenpiteitä. Rakennuslupaa ei haettu ja on myös hyvin mahdollista ettei lupaa haeta nykyisen omistajan toimesta vaan kiinteistöt myydään eteenpäin rakentamatta.

- **Viranomaistoiminta:** Päätöksen mukaan rakennusvalvonnan viranhaltijat ovat vastanneet viivytyksettä yksityishenkilön yhteydenottoihin ja pyrkineet selventämään viranomaisnäkökulmaa.

Kaikista luvattomista toimista kiinteistöillä on ilmoitettu välittömästi rakennusvalvontaan ja niihin ei ole rakennusvalvonnasta aina vastattu mitään. Tästä johtuen viestejä on jouduttu toistamaan.

Vaikutukset ympäristöön ja naapurikiinteistöihin

- **Maisemallinen muutos:** Koko rantaviiva ja tontti on muokattu, mikä vaikuttaa merkittävästi alueen yleisilmeeseen.
- **Hulevesiriskit:** Korkeusasemien muutokset lisäävät valumia naapuritonteille.
- **Maanliikkumisen riski:** Kaivettu monttu saattaa aiheuttaa maaperän sortumista tai liikkumista naapurikiinteistöillä maanpaineen heikentyessä. Montun kaivamisen jälkeen Reinolanrannan B-talossa on havaittu halkeamia seinissä, joskaan yhteyttä naapurikiinteistön monttuun ei ole pystytty osoittamaan.
- **Asumisolosuhteet:** Pitkittynyt myllääminen on heikentänyt naapurien asumisolosuhteita, näkymiä ja viihtyisyyttä jo yli neljän vuoden ajan (kiinteistöllä on valtava monttu ja ympärillä tilapäiset metalliaidat).
- **Tuleva rakennus:** Mikäli tontille tullaan rakentamaan asuinrakennus, maanpinnan nostot vaikuttavat rakennuksen korkeusasemaan ja häiritsevät naapureita rakennuksen noustessa korkeammalle. Rakennuksen sopivuus jo rakennettuun ympäristöön kärsii, mitä korkeammalle rakennus rakennetaan. Kaikki ympärillä olevat rakennukset ovat pyritty rakentamaan mataliksi ja ovat rakennettu pengermäisesti rinteeseen useaan tasoon, niin ettei edessä olevat rakennukset peitä takanaolevia taakseen. Tämä toteutuu nykyisillä kaavamääräyksillä ($\frac{1}{2} l \leq 10^\circ$) kunhan ylimääräisiä maanpinnan korotuksia ei tehdä.

Menettelyvirheet

- **Puutteellinen valvonta:** Laiminlyöty valvonta ja puuttuminen kiinteistöillä tapahtuvaan lain vastaiseen toimintaan (MRL 180 §)
- **Puutteellinen reagointi:** Kaikkiin naapurustosta tulleisiin ilmoituksiin luvattomista toimista ei ole vastattu viiveettä ja asianmukaisesti.

- **Riittämätön selvittäminen:** Ei teknisiä mittauksia täyttömääristä, korkeusmuutoksista tai hulevesivaikutuksista.
- **Johdonmukaisuuden puute:** Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan rakentamista valmistelevien toimenpiteiden tulisi olla poikkeamisluvan mukaisia. Tässä tapauksessa esimerkiksi rannan korkeusasemien palauttaminen ja laittomasti ajetun soran poistaminen on jäänyt tekemättä.
- **Rakennusvalvonnan virheelliset perustelut:** Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston kokouksen § 83 perusteluissa paljon virheellistä tietoa.

Valitusoikeus

- Asunto Oy Reinolanranta on naapurikiinteistön omistaja, johon päätös vaikuttaa
- Valitusoikeus perustuu HL 34 § ja MRL:n säännöksiin.
- Tiedoksisaanti ja määräaika: Päätös asetettiin nähtäville 26.9.2025 ja annettiin postin kuljetettavaksi 26.9.2025; valitus tehdään 30 päivän määräajassa tiedoksisaannista.
- Valitus on tehty määräajassa.

Liitteet

- Liite 1: Ote pöytäkirjasta poikkeamislupahakemus tontille Onnelankuja 4 2025
- Liite 2: Valokuvat
- Liite 3: Onnelankuja 4 huomautus 28-5-2023
- Liite 4: Onnelankuja 4, ravaliite
- Liite 5: Ote pöytäkirjasta poikkeamislupahakemus tontille Onnelankatu 4

Tampere, 14.10.2025

Asunto Oy Reinolanrannan hallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitus, nimenselvennys