

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Yhdyskuntalautakunta, § 255, 14.09.2021**

**Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 93, 22.06.2021**

**§ 255**

**Oikaisuvaatimus ympäristö- ja rakennusjaoston päätöksestä koskien rakennustöiden keskeyttämistä ja rakennuslupakäsittelyä**

TRE:4404/10.03.01/2021

**Yhdyskuntalautakunta, 14.09.2021, § 255**

Valmistelija / lisätiedot:

Heidi Ruonala

**Valmistelijan yhteystiedot**

Rakennusvalvontapäällikkö Leena Jaskanen, puh. 041 730 5909 ja

lakimies Heidi Ruonala, puh. 040 569 1218, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.

sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

**Päätösehdotus**

Oikaisuvaatimus hylätään.

**Kokouskäsitely**

Jaakko Vuorio ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Aleksi Jänntti kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Vuorion pöydällepanoehdotuksen.

**Perustelut**

Asunto Oy Ainanlinnan hallitus on vaatinut rakennustöiden keskeyttämistä Yo-talon sisäpihalla, osoitteessa Kauppakatu 10, kunnes tarvittava rakennuslupa on myönnetty ja hanke on asemakaavan mukainen. Yhtiölle on ilmoitettu, ettei kyseisen terassin rakentaminen vaadi rakennus- tai toimenpidelupaa. Yhtiön pyynnöstä ympäristö- ja rakennusjaosto on tehnyt ratkaisusta päätöksen 22.6.2021 § 93.

Asunto Oy Ainanlinna on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että ravintolan terassille tulee vaatia rakennus- tai toimenpidelupa. Ravintolan terassille ei tule antaa käyttöönottolupaa ennen kuin hankkeelle on haettu rakennus- tai toimenpidelupa ja lupa on saanut lainvoiman. Lupakäsittelyyn tulee kuulua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset tarkastelut ja Yo-talon tonttia ympäröivät kiinteistöt tulee kuulla. Hankkeen tulee olla asemakaavan, sen yleismääräysten ja korttelisuunnitelman mukaisia. Hankkeen soveltuvuutta asemakaavalla suojeltujen rakennusten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

muodostaman pihamiljööön säilymiseen on annettava asiantuntijoiden arvioitavaksi. Lisäksi vaaditaan arvioitavan, kohteelleko rakennusvalvonta hankkeeseen ryhtyviä (terassia tai lavaa rakentavia) yhdenvertaisesti rakennusluvan tarvetta arvioidessaan, jos toimenpidelupaa ei vaadita muiltakaan maantasoon rakennettavilta, kattamattomilta terasseilta (kuten päätöksen § 93 perustelussa). Oikaisuvaatimuksen mukaan yhdenvertaisuutta on se, kun hankkeeseen ryhtyviltä vaaditaan kulloinkin kyseessä olevan rakennuspaikan asemakaavan noudattamista. Edelleen oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennelman, ravintolan laajaa ulkotarjoilualueetta, rakennusluvan tarvetta tulee arvioida rakennelman käyttötarkoituksen ja laajuuden mukaan.

Oikaisuvaatimuksen johdosta uudistetaan ensinnäkin luvanvaraisuuden osalta jaoston päätöksessä todettu. Rakennusvalvonnalle on toimitettu hankkeen suunnitelmat ja niiden pohjalta on todettu, ettei toimenpide ole maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaisesti luvanvarainen. 126 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Pykälän 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Lain 126 a §:n 1 momentin 10) mukaan toimenpidelupaa edellyttää kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttava järjestely tai muutos (kaupunkikuvajärjestely).

Kyseinen maantasoinen terassi ei ole sellainen 126 §:n mukainen rakennelma, joka rakennelman turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien seikkojen vuoksi edellyttäisi toimenpidelupakäsittelyä. Kysymys ei myöskään ole merkittävästi kaupunkikuvaan vaikuttavasta hankkeesta. Koska hanke ei ole luvanvarainen, eivät myöskään auto- tai polkupyöräpaikat tule arvioitavaksi eikä naapurikuuleminen ole tarpeen. Luvanvaraisissa hankkeissa auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve tutkitaan käyttötarkoituksen muutoksissa ja silloin, kun rakentaminen lisää kerrosalaa.

Korttelin asemakaavan määräyksen C-7:n mukaan kyseessä on keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Ruokaravintola katsotaan häiriöttömäksi liiketoiminnaksi. Asemakaavan mukaisesti korttelissa sijaitsee useita ravintoloita. Lisäksi sisäpihaa, jolle terassi on toteutettu, koskevat seuraavat kaavamääräykset: JK-kortteli, Alueen osa, jolle tulee järjestää kulkuyhteys, joka mahdollistaa jalankulun korttelialueen läpi; i 17, Ohjeellinen alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi korttelin yhteiseksi oleskelualueeksi sekä yleismääräys, jossa todetaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

muun ohella, että korttelialueesta on laadittu Korttelisuunnitelma 13 Keidaskortteli, jonka periaatteiden mukaisia tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla. Korttelialueella on esitettävä pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisiä oleskelupiha, sekä tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja. Korttelialueelle tulee järjestää jalankulkuyhteyksiä korttelin läpi. Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Istutettaviksi alueiksi lasketaan myös kannella tai altaassa sijaitsevat istutukset.

Asemakaava mahdollistaa terassin rakentamisen ja se on korttelisuunnitelman periaatteiden mukainen. Edellä mainitun mukaisesti ravintola katsotaan häiriöttömäksi liiketoiminnaksi. Kysymys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamasta käyttötarkoituksen muutoksesta, joka vaatisi rakennusluvan.

Hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta toteutetaan, kun samassa asemassa olevia kohdellaan samojen periaatteiden mukaisesti. Rakennusvalvonta on katsonut, ettei maantasoon rakennettavat kattamattomat terassit ole luvanvaraisia, vaan riittävää on, että hankkeella on maanomistajan suostumus. Tätä periaatetta on noudatettu myös esimerkiksi Keskustorin Kesäkeitaan sekä Hämeenkadulla sijaitsevan ravintola Liemen terassien kohdalla. Myös Aleksis Kiven kadulla on kolmella ravintolalla terassit, joille ei ole vaadittu rakennus- tai toimenpidelupaa. Tullinaukiolle rakennettu terassi vaati rakennusluvan sen kaksikerroksisten osien vuoksi, jolloin kohteen turvallisuus tuli arvioida. Nyt kysymyksessä oleva terassi ei kooltaan eroa muista vastaavista hankkeista.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan istutukset ja pihajärjestelyt. Terassin suunnitelmassa on tältäkin osin noudattu korttelisuunnitelman periaatteita.

Melun osalta toiminnan pitää olla kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaista. Määräyksissä todetaan muun ohella, ettei äänentoistolla vahvistettua musiikkia saa soittaa kello 22 jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi ympäristö- ja rakennusjaoston päätöstä tulisi muuttaa. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Leena Jaskanen, Saana Karala, Heidi Ruonala

### **Liitteet**

- 1 Liite Yla 14.9.2021 Oikaisuvaatimus ympäristö- ja rakennusjaoston päätös § 93 As Oy Ainanlinna Yo-talo 22.7.2021
- 2 Liite Yla 14.9.2021 Tiiliholvi terassisuunnitelma
- 3 Liite Yla 14.9.2021 Korttelisuunnitelma, kortteli 13

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

4 Liite Yla 14.8.2021 8418 kaava 150817

---

## Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 22.06.2021, § 93

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Ruonala

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Leena Jaskanen, Rakennusvalvontapäällikkö

### **Päätösehdotus oli**

Asunto Oy Ainanlinnan vaatimus rakennustöiden keskeyttämisestä ja rakennus- tai toimenpidelupakäsittelystä hylätään.

### **Perustelut**

Asunto Oy Ainanlinnan hallitus on vaatinut rakennustöiden keskeyttämistä YO-talon sisäpihalla, osoitteessa Kauppakatu 10 kunnes tarvittava rakennuslupa on myönnetty ja hanke on asemakaavan mukainen. Yhtiölle on ilmoitettu, ettei terassin rakentaminen vaadi rakennus- tai toimenpidelupaa. Yhtiö on ilmoittanut, että haluaa ratkaisusta valituskelpoisen päätöksen. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennusjaosto on toimivaltainen päättämään asiasta.

Yhtiö on perustellut vaatimustaan rakennuslupakäsittelystä hallintokanteluluonnoksessaan, joka on toimitettu rakennusvalvontaan. Yhtiön vaatimuksissa todetaan, että rakentaminen muuttaa pihan käyttötarkoitusta; Rakentaminen tapahtuu ilman lainvoimaista rakennuslupaa; Rakennuslupakäsittelyyn kuuluvaa naapureille tiedottamista ja kuulemista ei ole suoritettu; Rakentaminen on vastoin asemakaava ja kaavan yleismääräyksiä; Rakentaminen on vastoin kaupungin rakennusjärjestystä; Rakentaminen on vastoin korttelisuunnitelmaa ja, että rakentamista ei ole keskeytetty vastoin As Oy Ainanlinnan vaatimusta keskeyttää rakennustyö kunnes hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa.

Perusteluissa yhtiö toteaa muun ohella että, hanke on toimenpide, joka edellyttää MRL 126 ja 126 a §:n kohtien 1 ja 10 mukaan toimenpidelupaa. Toimenpideluvan tarpeen arviointiin vaikuttaa tontin asemakaava, sijainti korttelirakenteessa, suhde kaupunkikuvaan ja vaikutukset naapurikiinteistöjen maankäyttöön. Rakentaminen on vastoin asemakaavaa. Tontin kaavamerkintä on C-7. Kaavamääräyksen mukaan: Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Hanke ei toteuta kaavan yleismääräyksiä: rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava, autopaikkatarve tontilla on yleismääräyksenä 10 ap, terassi syö olemassa olevia autopaikkoja,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Edelleen todetaan, että hankkeelle ei ole osoitettu polkupyöräpaikkoja eikä hanke toteuta kaavan edellyttämää korttelisuunnitelmaa. Hankkeesta esillä oleva piirustus ei ole korttelisuunnitelman mukainen, koska mm. rakenteilla oleva rakennelma on kaksi ja puolikertaa suurempi kuin korttelisuunnitelmassa esitetty ja osa terassista on katettu. Istutukset on toteutettu pieniin ruukkuihin. Rakennelma ei ole esteetön. Rakennelma katoksineen ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia huomioon ottaen pihan asemakaavamerkinnällä suojellut rakennukset.

Asunto Oy Ainanlinnan vaatimusten johdosta todetaan, että rakennusvalvonnalle on toimitettu hankkeen suunnitelmat ja niiden pohjalta on todettu, ettei toimenpide ole maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaisesti luvanvarainen. 126 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Pykälän 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Lain 126a §:n 1 momentin 10) mukaan toimenpidelupaa edellyttää kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttava järjestely tai muutos (kaupunkikuvajärjestely).

Kyseinen maantasoinen terassi ei ole sellainen 126 §:n mukainen rakennelma, joka rakennelman turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien seikkojen vuoksi edellyttäisi toimenpidelupakäsittelyä. Kysymys ei myöskään ole merkittävästi kaupunkikuvaan vaikuttavasta hankkeesta. Koska hanke ei ole luvanvarainen, eivät myöskään auto- tai polkupyöräpaikat tulevat arvioitavaksi. Luvanvaraisissa hankkeissa auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve tutkitaan käyttötarkoituksen muutoksissa ja silloin, kun rakentaminen lisää kerrosalaa.

Vaatimusten johdosta todetaan lisäksi, että terassia ei kaupungille toimitettujen suunnitelmien mukaan kateta, vaan osalle terassia asennetaan kokoontaitettavat katokset sekä auringonvarjoja.

Rakennusvalvonnan tulee kohdella hankkeeseen ryhtyviä yhdenvertaisesti. Toimenpidelupaa ei vaadita muiltakaan maantasoon rakennettavilta, kattamattomilta terasseilta.

Sisäpihalla sijaitsevan piharakennuksen käyttötarkoitus on viimeisimmän rakennuslupan mukaan kahvila- ravintola. Korttelin asemakaavan yleismääräyksen mukaan korttelialueesta on laadittu Korttelisuunnitelma 13 Keidaskortteli, jonka periaatteiden mukaisia tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla. Päätösesityksen liitteenä ovat korttelin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

asemakaava sekä korttelisuunnitelma. Kaupunkikuva-arkkitehti on arvioinut hankkeen kaupunkikuvan kannalta eikä siitä ole huomautettavaa.

Korttelin asemakaavamääräyksen C-7:n mukaan kyseessä on keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Ruokaravintola katsotaan häiriöttömäksi liiketoiminnaksi. Asemakaavan mukaisesti korttelissa sijaitsee useita ravintoloita.

Terassin rakentaminen suunnitelmien mukaisesti on toiminnanharjoittajan ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaista eikä se siksi ole edellyttänyt lupaa myöskään maanomistajalta. Aluehallintovirasto arvioi anniskelualueen edellyttämät vaatimukset.

Edellä mainitun perusteella ympäristö- ja rakennusjaostolle esitetään, että Asunto Oy Ainanlinnan vaatimus rakennustöiden keskeyttämisestä ja hankkeen käsittelemisestä rakennus- tai toimenpidelupana hylätään.

#### **Tiedoksi**

Asunto Oy Ainanlinna, Heidi Ruonala, Minna Järvinen, Saana Karala, Katja Rajaniemi

#### Liitteet

- 1 Liite Yla 14.8.2021 8418 kaava 150817
- 2 Liite Yla 14.9.2021 Korttelisuunnitelma, kortteli 13
- 3 Liite Yla 14.9.2021 Tiiliholvi terassisuunnitelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§255

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen 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 §)