

Aika 28.01.2025, klo 16:00

Paikka Frenckell, Valvomo/ sähköinen kokous

Käsiteltävät asiat

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Ajankohtaiskatsaus**
- § 4 Yhdyskuntalautakunnan Ympäristö- ja rakennusjaoston toimivallan siirrot viranhaltijoille**
- § 5 Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Mehtosenkaari**
- § 6 Rakennuslupahakemus, Pahvitehtaanraitti 7, (LP-837-2024-05207)
837-221-1006-0001**

Osallistujat

Höyssä Matti, puheenjohtaja
Hellsten Matti, 1. varapuheenjohtaja
Sandström Hanna, sihteeri
Eskelinen Riina-Eveliina
Heino Leena
Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö
Huhtala Anne
Hupanen Pentti
Lehti Milla
Majuri Katriina
Nikupaavo-Oksanen Tarja, Viestintäasiantuntija
Nurminen Mikko, Johtaja
Salonen Antti
Sassi Sari, Ympäristöpäällikkö
Skippari Kati, Ympäristö- ja kehitysjohtaja

§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Perustelut

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

§ 2

Pöytäkirjan tarkastus

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Leena Heino ja Pentti Hupanen (varalle Katriina Majuri).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään torstaina 30.1.2025.

§ 3

Ajankohtaiskatsaus

Esittelijä: Sassi Sari Ympäristöpäällikkö, Henttonen Juha
Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi.

Perustelut

Katsaus ympäristö- ja rakennusjaoston ajankohtaisiin asioihin.

§ 4

Yhdyskuntalautakunnan Ympäristö- ja rakennusjaoston toimivallan siirrot viranhaltijoille

TRE:5570/00.02.01/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Henttonen Juha

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennusvalvontapäällikkö Juha Henttonen, puh. 040 549 7055, etunimi.sukunimi@tampere.fi, Ympäristö- ja kehitysjohtaja Kati Skippari, puh. 050 521 5198, etunimi.sukunimi@tampere.fi, Ympäristöpäällikkö Sari Sassi, puh. 050 328 5969, etunimi.sukunimi@tampere.fi, Juristi Mika Näykki, puh. 040 515 5823, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaostolle kuuluvaa toimivaltaa siirretään jaoston alaisille viranhaltijoille liitteenä olevan ehdotuksen (Liite 1 Yrja) mukaisesti 1.2.2025 alkaen.

Tämä päätös kumoaa ympäristö- ja rakennusjaoston päätöksen 21.2.2023 § 22.

Ympäristö- ja rakennusjaoston toimivallan siirrot viranhaltijoille 1.2.2025 alkaen ilmenevät liitteestä 2 Yrja.

Tämän päätöksen mukaista toimivaltaa noudatetaan 1.2.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Perustelut

Tampereen kaupungin hallintosäännön 17 §:n mukaan ympäristö- ja rakennusjaosto voi päättää toimivaltaansa kuuluvan asian siirtämisestä ratkaistavaksi viranomaiselle, joka tämän päätöksenteon osalta toimii jaoston alaisuudessa. Ympäristö- ja rakennusjaosto on tehnyt asiassa päätöksen viimeksi 21.2.2023 § 22. Nyt esitettävät muutokset koskevat pääosin rakennusvalvonnan viranhaltijoille siirrettävää toimivaltaa sekä osittain ympäristönsuojelun viranhaltijoille siirrettävää toimivaltaa.

Muutokset rakennusvalvonnan viranhaltijalle siirrettävään toimivaltaan

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samalla tuli voimaan maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jonka myötä laista kumottiin rakentamista koskevat pykälät ja lain nimi muuttui alueidenkäyttölaki.

Kuntaliitto on antanut useita yleiskirjeitä rakentamislakiin liittyen. Maankäyttö- ja rakentamislakiin verrattuna toimivaltaa säädetään rakentamislaisissa aiempaa enemmän kunnalle, minkä vuoksi kaupungin hallintosäännössä on määriteltävä toimivaltainen viranomaislainen. Kyse ei siis kaikilta osin ole vain lakiviittausten korjaamisesta.

Tarvittavat muutokset hallintosääntöön on tehty kaupunginvaltuuston päätöksillä 18.11.2024 (§ 176/2024) sekä 16.12.2024 (§ 194/2024). Hallintosäännössä on määrätty rakentamislain mukaisen kunnan toimivallan jaosta yhdyskuntalautakunnan ja ympäristö- ja rakennusjaoston välillä.

Toimivaltasäännösten päivittämiseen vaikuttaa osittain myös rakentamislain ns. korjaussarja. Rakentamislakiin tehtiin muutoksia jo ennen kuin laki tuli voimaan 1.1.2025. Hallituksen esitys asiasta annettiin eduskunnalle syyskuussa 2024 (HE 101/2024 vp). Laki rakentamislain muuttamisesta (897/2024) hyväksyttiin 19.12.2024. Muutokset rakentamislakiin tulivat voimaan jo 1.1.2025 osittain.

Hallintosäännön muutoksissa ja tässä muutosehdotuksessa on huomioitu jo hyväksytty lainsäädäntö eli 21.4.2023 Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetty rakentamislaki (751/2023) sekä edellä mainittu laki rakentamislain muuttamisesta (897/2024). On mahdollista, että rakentamislakia koskevien lainmuutosehdotusten myötä toimivaltoihin liittyviä muutostarpeita tulee hyvin pian vielä lisää.

Ympäristö- ja rakennusjaoston alaisten viranhaltijoiden toimivaltaa koskevat muutosehdotukset noudattavat varsin pitkälle nykyisiä toimivaltasäännöksiä.

Seuraavassa selostetaan tarkemmin vain ne oleelliset muutokset, jotka aiheutuvat rakentamislain voimaantulosta.

Jatkossa rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Hakijan niin halutessa kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä. Rakentamisluvan myöntäminen, kun rakennuskohde on pinta-alaltaan alle 3000 neliometriä (rakentamislaki 42 §), siirrettäisiin viranhaltijoille. Näin myös erillisen sijoittamisluvan myöntäminen asemakaavoitetulla alueella. Edelleen rakentamislupa toteuttamisen edellytysten tarkastelulla siirrettäisiin samaa pinta-alarajaa noudatellen viranhaltijoille. Hallintosäännön mukaan erillisen sijoittamisluvan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella ratkaisisi yhdyskuntalautakunta.

Purkamisluvat kuuluvat nykylainsäädännön mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakentamislaisissa tämä on määrätty kunnalle. Hallintosäännössä, joka tuli voimaan 1.1.2025, toimivalta päättää purkamisluvista on ympäristö- ja rakennusjaostolla. Tällä päätöksellä ympäristö- ja rakennusjaosto siirtää purkamislupia koskevaa toimivaltaa alaisilleen viranhaltijoille.

Vähäisen poikkeamisen osalta toimivalta rakentamislaisissa on määrätty kunnalle. Hallintosäännössä toimivalta on osoitettu ympäristö- ja rakennusjaostolle. Toimivalta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä esitetään siirrettäväksi viranhaltijoille varsin pitkälle

noudattaen nykyisiä toimivaltasäännöksiä. Myös korjaussarjan tuoma toimivalta vähäiseen poikkeamiseen loppukatselmuksen yhteydessä esitetään siirrettäväksi viranhaltijoille.

Rakentamislain 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun hakemushetkellä voimassa olevia säännöksiä noudattaen. Vuonna 2024 vielä vireillä olevat hakemukset käsitellään siis loppuun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä noudattaen. Tämän vuoksi aiemmin tehdyt, rakentamiseen liittyvät, maankäyttö- ja rakentamislakia koskevat toimivallan siirrot viranhaltijoille pidetään edelleen voimassa.

Rakentamislain 189 §:n tarkoittama tietojen pyytäminen verohallinnolta, on ajateltu siirrettävän viranhaltijoille.

Rakentamislain voimaan tulosta johtuvat muutosesitykset toimivaltoihin eivät aiheuta merkittävää muutosta nykyiseen päätöksentekomenettelyyn.

Rakentamislain mukaan viranhaltijoiden tekemistä päätöksistä voi vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimukset käsittelee rakennusvalvontaviranomainen eli ympäristö- ja rakennusjaosto. Oikaisuvaatimusmenettelyyn sovelletaan jatkossa hallintolain säännöksiä. Merkittävin muutos on se, että jatkossa oikaisuvaatimusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

Muutos ympäristönsuojelun viranhaltijalle siirrettävään toimivaltaan

Laki merenkulun ympäristönsuojelulain muuttamisesta (669/2021) tuli voimaan 1.7.2021. Muutoksen myötä huvivenesatamien 50 veneen raja poistui ja kaikkien huvivenesatamiksi luettavien satamien on täytettävä lain 9 luvun 4 §:ssä säädetyt vaatimukset jätteiden vastaanottojärjestelyistä ja laadittava 5 §:ssä tarkoitettu sataman jätehuoltosuunnitelma. Satamaksi ei lasketa paikkaa tai aluetta, jossa on alle 25 venepaikkaa tai jonka yhteydessä on alle 25 huviveneen talvitelakointipaikkaa. Sataman pitäjän on päivitettävä ja esitettävä jätehuoltosuunnitelma viranomaisen arvioitavaksi ja hyväksyttäväksi vähintään viiden vuoden välein sekä silloin, jos sataman toiminta tai satamaan jätettävien jätteiden laatu, määrä tai jätehuolto muuttuu merkittävästi. Sataman jätehuoltosuunnitelman hyväksyvän viranomaisen on lähetettävä sataman pitäjälle ote rekisteriin tehdystä merkinnästä. Päätös on luonteeltaan melko teknisluonteinen ja sen käsittely soveltuu tehtäväksi viranhaltijapäätöksenä. Tampereella on yhteensä 13 merenkulun ympäristönsuojelulain tarkoittamaa huvivenesatamaa. Niistä yhden sataman jätehuoltosuunnitelman laatimisesta ja 12 sataman jätehuoltosuunnitelman päivittämisestä ei ole vielä tehty hyväksymispäätöksiä.

Näitä koskevat muutokset on lisätty liitteeseen (liite 1 Yrja). Muut esitettävät muutokset koskevat toiminnan sujuvoittamista ja päätöskäsittelyn nopeuttamista. Esitettävät muutokset ovat liitteessä 1 merkitty punaisella fontilla ja yliviivauksilla. Liitteestä 2 Yrja ilmenevät voimassa olevat toimivallan siirrot näiden nyt esitettävien muutosten jälkeen.

Tiedoksi

kopali, Kati Skippari, Juha Henttonen, Milko Tietäväinen, Hanna Telämäki,
Mika Näykki

Liitteet

1 liite 1 yrja 28.1.2025 ymparisto- ja rakennusjaosto toimivallan siirtojen
tarkistaminen.pdf

2 liite 2 yrja 28.1.2025 ymparisto- ja rakennusjaosto toimivallan siirtojen
tarkistaminen.pdf

§ 5

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Mehtosenkaari

TRE:5867/10.03.01/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvinen Virva, Nikko Patricia

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-insinööri Virva Järvinen, puh. 041 730 2222 ma ja ke 12.00 - 14.00,
etunimi.sukunimi@tampere.fi, Juristi Patricia Nikko, puh. 0400 239 710,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Lupainsinööri on 4.12.2024 tekemällään rakennuslupapäätöksellään §913
(lupatunnus LP-837-2022-02616, (Liite 3) evännyt luvan omakotitalon
rakentamiselle. Päätös on annettu julkipanon jälkeen 9.12.2024.

Yksityishenkilöt ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen (Liite 1 ja
liite 2). Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lupainsinöörin päätöksen
perumista ja rakennuslupahakemuksen hyväksymistä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun ohessa seuraavaa:

”Vaadimme oikaisua lupainsinöörin antamaan päätökseen, jossa
rakennuslupahakemuksemme on hylätty sillä perusteella, että
suunniteltu rakennus ei ole muodoltaan ”kaksikerroksinen noppa” ja että
rakennuksen katettua terassia ei ole sovitettu luontevasti tontin ja
ympäristön korkeusasemiin. Päätöksessä ei ole huomioitu hankkeen
erityispiirteitä, jotka johtuvat tontin suurista korkeuseroista. Lisäksi
päätöksessä ja lupaprosessin aikana viranomaisen ei ole huomioinut
laissa säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta. Kohde on suunniteltu
kaavan mukaisesti, ja kattavasti perustellut vähäiset poikkeamat
rakentamistaohjeesta olisi pitänyt myöntää.

Poikkeamien osalta haluamme vielä korostaa, että suunnitelmissa
noudatetaan asemakaavaa, eikä poikkeamista ole naapureille tai heidän
rakennushankkeilleen haittaa. Lisäksi poikkeamat ovat erittäin vähäisiä ja
ne sijaitsevat tonttimme kahdelta sivulta metsään rajoittuvan takapihan
puolella, korttelin ja koko asuinalueen reunassa. Hakemuksella
esittämässämme julkisivukuvissa näkyy selkeästi, että suunnitelmissa
esitetyn talon ilme on kadulta päin katsottaessa täysin samanlainen kuin
muut korttelin talot. Tontiltamme avautuvaa näkymää katsoessa näkyy
paljon taloja, joissa on pitkänomaisia harjakattoja, joten
kaupunkikuvallisesti suunnitelmissa esitetty rakennus ei poikkeaisi jo

rakennetusta ympäristöstä. Olemme valokuvaajan luvalla liittäneet tämän oikaisuvaatimuksen loppuun valokuvia Hervantajärven asuinalueelta, joissa näkyy paljon pitkänomaisia kattoja Mehtosenkaarella. Lisäksi kuvissa näkyy paljon terasseja ja parvekkeita, joiden ylle päärakennuksen harjakatto jatkuu. Näitä kuvia katsoessa olemme vakuuttuneita, että suunnitelmissamme esitetty katto sopii täysin ympäristöönsä.”

Lupainsinööri on päätöksellään evännyt rakennusluvan. Lupainsinöörin päätöstä on perusteltu seuraavasti:

”Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset ja rakennus soveltuu paikalle.

Alueen asemakaavan mukaan kyseinen tontti on AO erillispientalojen korttelialueella. Asemakaavassa on merkintä rol-8192, joka osoittaa, että asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Tonttia koskeva rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, jossa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Asemakaavassa on kahdenlaisia omakotitontteja, jotka ovat suuntaukseltaan, muodoltaan, kooltaan ja rakennusoikeudeltaan hyvin tasa-arvoisia. Kortteleissa nro 7332 ja 7333 on mahdollistettu pienen omakotitalon rakentaminen. Näissä kortteleissa tonttien koko ja rakennusoikeuden määrä ovat pienemmät kuin alueen muissa kortteleissa.

Asemakaavan mukaan suuremman rakennusoikeuden tontit ovat suorakaiteen muotoisia, joilla asuinrakennuksen kaksikerroksisen osan rakennusala on 8 m x 10 m kokoinen suorakaide. Pienemmän rakennusoikeuden tonteilla korttelissa nro 7332 tontit ovat suorakaiteen muotoisia, mutta asuinrakennuksen kaksikerroksisen osan rakennusala on 8 m x 8 m kokoinen neliö. Alueen kahdeksan tontin muoto poikkeaa suorakaiteesta, johtuen tonttien sijoittuminen katujen Mehtosenkaari ja Havukankaari päätykaareen, joka yhdistää nämä kadut. Näistä kuusi tonttia sijoittuu kortteliin nro 7333, joissa tonttien muoto mukailee katua. Tontin rakennusala mukailee tontin rajoja. Asuinrakennuksen kaksikerroksisen osan rakennusalat sallivat noin 8 m x 8 m kokoinen asuinrakennuksen rakentamisen, kuten korttelissa nro 7332. Rakentamistapaohjeen mukaan näillä pienemmän rakennusoikeuden tonteilla kortteleissa nro 7332 ja 7333 asuinrakennus on muodoltaan kaksikerroksinen noppa. Suunnitteluperiaatteet ovat samat kuin alueen muissa pientaloissa.

Rakentamistapaohjeen mukaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen kattomuoto on harjakatto siten, että pääty on kadulle päin. Kattokulma on noin 30 astetta. Jyrkällä kattokulmalla haetaan alueen

asuinrakennuksiin ylvästä ilmettä, joka korostaa kaarevien katujen rytmiä. Yksikerroksisten rakennusosien kattomuoto on harjakatto tai pulpettikatto ja kaltevuus asuinrakennuksen kattoa loivempi.

Tontti sijoittuu asemakaava-alueella kortteliin 7333, jolla on pienempi rakennusoikeus ja asuinrakennus on muodoltaan kaksikerroksinen noppa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää vähäisen poikkeamisen rakennusluvan yhteydessä.

Hakemuksen ja pääpiirustusten mukaan hankkeessa rakennetaan omakotitalo, jonka takapihan puolelle rakennetaan terassi asuinrakennuksen kaksikerroksisen osan kanssa saman harjakaton alle. Asuinrakennuksen kaksikerroksisen osan vesikaton alla rakennuksen leveys on noin 7,9 m ja pituus on noin 12,8 m. Tämä johtaa siihen, että asuinrakennus ei ole muodoltaan kaksikerroksinen noppa. Rakennuksen katettua terassia ei ole sovitettu luontevasti tontin ja ympäristön korkeusasemiin.

Hakemuksella esitetyt poikkeamiset ja niille esitetyt perusteet eivät ole erityinen syy myöntää poikkeuksia, koska poikkeamiset voitaisiin välttää rakennuksen suunnittelussa.

Rakennushanke ei täytä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaava-alueella.”

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty mm. lupamenettelystä, hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden velvollisuuksista. Rakennuslupamenettely on kirjallista ja rakennuslupaa haettaessa on nimettävä riittävän pätevyyden omaavat rakennuksen pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija.

MRL 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

MRL 120 a §:ssä säädetään pääsuunnittelijasta ja MRL 120 b §:ssä rakennussuunnittelijasta. Pääsuunnittelijan on huolehdittava, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava, että

hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

MRL 131 §:n mukaan rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa ja rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset (MRL 120 §).

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi (MRL 134 §).

Todetaan, että lupakäsittelyssä tutkitaan hankkeen lainmukaisuutta ja ominaisuuksia yleisen edun kannalta. Rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi pääpiirustuksiin on sisällyttävä tiedot seikoista, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen tai rakennuspaikan turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka naapurien asemaan sekä tiedot rakentamisen soveltuvuudesta rakennuspaikalle ja ympäristöönsä.

Yhdenvertaisuuden, puolueettomuuden ja esteellisyyden välttämiseksi, lupakäsittelijä ei voi antaa täsmällisiä kannanottoja sisältökysymyksiin, jotka koskevat hankkeen suunnittelua. Hankkeen pätevät suunnittelijat vastaavat siitä, että pääpiirustukset täyttävät säännökset ja määräykset. Näiden vuoksi rakennuslupahakemuksen liitteeksi ei ole edellytetty ennakkoneuvottelun pitämistä ja siitä laadittua muistiota, vaan ennakkoneuvottelussa esiin tuodut seikat, jotka voivat vaikuttaa lupahakemuksen käsittelyyn, tulee saattaa rakennuslupahakemukseen ja /tai pääpiirustuksiin.

Todetaan, että rakennuslupa on oikeusharkintaan perustuva lupa. Tämä tarkoittaa sitä, että hakijalla on oikeus saada rakennuslupa, jos luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Vaikka rakennuslupa-asian ratkaisu sisältääkin vain oikeusharkintaa, jättävät MRL 117, 118, 135 ja 136 §:n mm. rakennuksen ulkoasua koskevat joustavat normit rakennusvalvontaviranomaiselle laajahkon harkintamarginaalin. Joustavien normien tulkinnan tulee kuitenkin perustua tosiasioihin.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista. Asemakaavasta ilmenevät tontin rajat ja siinä määritellään tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusala, kerrosluku ja autopaikkojen mitoitus. Yleensä asemakaavaan sisältyy myös muita rakentamista ohjaavia määräyksiä (mm. rakennuksen muotoa, materiaaleja, värejä). Asemakaava-alueella asemakaava ja sen määräykset osoittavat sen, millaiseen rakennushankkeeseen tontin omistajalla tai haltijalla on oikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan, kun

kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Lainkohdan ilmaisu "rakennusvalvontaviranomainen voi" merkitsee sitä, että rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa ja oikeus mutta ei velvollisuutta myöntää vähäinen poikkeaminen rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennusluvan hakijalla taas ei ole mitään subjektiivista oikeutta poikkeamiseen rakentamista koskevista määräyksistä.

Rakennushankkeen mukainen omakotitalo poikkeaa alueen asemakaavasta ja sen toteuttamista varten laaditusta rakentamistapaohjeesta, jossa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Yhdenvertaisuuden vuoksi hanketta voidaan verrata vain niihin rakennettuihin tontteihin, joilla on täysin samat määräykset. Tämän perusteella tontteja, joihin kyseistä hanketta voidaan verrata, on viisi kappaletta. Tontit sijaitsevat kortteleissa nro 7333. Näistä yhdellä tontilla rakennushanke on jo valmistunut, kolmella tontilla käyttöön otettu ja viidennelle on myönnetty rakennuslupa joulukuussa 2024. Yhdessä hankkeessa on käsitelty vähäisenä poikkeamisena yksikerroksisen osan rakennusalan ylittyminen 0,5 metrillä takapihan puolella.

Luvanhakijalla ei ole ollut oikeutta saada rakennuslupaa asemakaavan ja rakentamistapaohjeen vastaiseen rakentamiseen.

Lupainsinöörin päätös on asianmukaisesti ja kattavasti perusteltu. Rakennuslupapäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksen kuvaliite on salainen viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 §:n 32 kohdan nojalla. Muut liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niitä ei julkaista kaupungin verkkosivuilla.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Liitteet

- 1 Liite 1 Yrja Oikaisuvaatimus ilman kuvia
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 2 Liite 3 Yrja Lupapäätös
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 3 Liite 4 Yrja Mehtosenkaari_Kerrosalalaskelma
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 4 Liite 5 Yrja Mehtosenkaari_Julkisivupiirros
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 5 Liite 6 Yrja Mehtosenkaari_Ennakkoneuvottelu
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 6 Liite 7 Yrja Mehtosenkaari_Asemapiirros

(Verkkajulkisuus rajoitettu)
7 Liite 8 Yrja Kaakamonkaari
(Verkkajulkisuus rajoitettu)
8 Liite 9 Yrja Kaakamonkaari
(Verkkajulkisuus rajoitettu)
9 Liite 10 Yrja Havukankaari
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

§ 6

Rakennuslupahakemus, Pahvitehtaanraitti 7, (LP-837-2024-05207) 837-221-1006-0001

TRE:5021/10.03.01/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvinen Minnamaarit

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Minna Järvinen, puh. 040 806 2441 ma ja ke klo 12.00-14.00, minnamaarit.jarvinen@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Koy Santalahden Pintarin rakennuslupahakemus hyväksytään liitteessä mainituin ehdoin.

Perustelut

Rakennuslupa, MRL 125,1 §

Asuinkerrostalon rakentaminen.

Tiedoksi

Rakennusvalvonta

Liitteet

1 Toimenpideselvitys ja lupaehdot