

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 91, 28.10.2025

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 84, 23.09.2025

§ 91

Hallintopäätös lupa-arkkitehdin antamasta ohjauksesta

TRE:3945/10.03.01/2025

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 28.10.2025, § 91

Valmistelija / lisätiedot:

Tamminen Titta, Näykki Mika

Valmistelijan yhteystiedot

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen, puh. 040 806 2931 ma ja ke klo 12-14,
etunimi.sukunimi@tampere.fi ja Juristi Mika Näykki, puh. 040 515 5823,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Eriävä mielipide

Lassi Kaleva ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään
pöytäkirjalle.

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Pyynikin Trikoon vanhan teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksen
kattoterassien laajentaminen ja lasitusten asentaminen esitetyllä tavalla
ei ole edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain tai rakentamislain
mukaista lupaa.

Kokouskäsitely

Lassi Kaleva teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Esitän uudeksi päätösesitykseksi:

Pyynikin Trikoon rakennusten asemakaavan sr-33 -suojelumerkintä
koskee rakennuksien julkisivuja.

Rakennussuojelun ja kulttuurihistorian asiantuntijan, alueellisen
vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseon) käsityksen mukaan termi
julkisivu tarkoittaa rakennuksen ulkopintaa, jonka osia ovat mm.
ulkoseinät, ikkunat, ovet, katokset, räystäät, parvekkeet ja katto. Julkisivun
määritelmä: <https://sanastot.suomi.fi/terminology/mrl/concept/concept-185>

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pyynikin Trikoon suojelumerkintä koskee entisen tehdasrakennuksen julkisivuja = ulkopintaa.

Pyynikin Trikoon vanhan teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksen kattoterassien laajentaminen ja lasitusten asentaminen esitetyllä tavalla edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain tai rakentamislain mukaista menettelyä.

Rakennusvalvonta arvioi lupaharkinnan yhteydessä muutosten soveltuvuuden ja pyytää päätöksenteon tueksi rakennussuojelun ja kulttuurihistorian asiantuntijan, alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseon) lausunnon."

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Perustelut

Asia jäi pöydälle 23.9.2025.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen jättäneet, Titta Tamminen, Mika Näykki

Liitteet

1 Liite 2 Yrja.pdf

2 Eriävä mielipide Lassi Kaleva

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 23.09.2025, § 84

Valmistelijat / lisätiedot:

Tamminen Titta, Näykki Mika

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Henttonen Juha, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus oli

Pyynikin Trikoon vanhan teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksen kattoterassien laajentaminen ja lasitusten asentaminen esitetyllä tavalla ei ole edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain tai rakentamislain mukaista lupaa.

Perustelut

Oikaisuvaatimus/ Valvonta-asia

Asunto Oy Tampereen Pyynikin Patruunan osakkeenomistajat, kaksi yksityishenkilöä, ovat jättäneet kirjallisen oikaisuvaatimuksen/valvonta-asian Pyynikin Trikoon, Nahkakuja 3A ja Nahkakuja 5 kattoterassien laajennuksien ja terassilasitusten luvanvaraisuudesta (Liite 1 Yrja). Tampereen rakennusvalvonnan viranhaltijan antaman ohjauksen mukaan kyseisen hankkeen toteuttaminen ei ole edellyttänyt lupaa. Edellä mainituilla Asunto Oy Tampereen Pyynikin Patruunan osakkeenomistajalla, yksityishenkilöillä on erilainen näkemys hankkeen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

luvanvaraisuudesta. Oikaisuvaatimuksessaan yksityishenkilöt pyytävät, että rakennusvalvontaviranomainen käsittelee lupien tarpeen uudelleen lain mukaisessa järjestyksessä. He toteavat muun ohessa, että mikäli viranomainen katsoo edelleen, ettei lupia kattoterassien laajennuksille ja terassilasituksille tarvita, tulee tästä tehdä erillinen muutoksenhakukelpoinen päätös.

Oikaisuvaatimuksentekijät perustelevat oikaisuvaatimustaan laajalti (Liite 1 Yrja). Perusteet, miksi lupaa ei tarvittu Pyynikin Triכון vanhan tehdasrakennuksen (Teollisuus- ja pienteollisuusrakennus) kokonaisala on yli 40 000 m². Vanha tehdasrakennus on ollut jatkuvien korjaus- ja muutostöiden ja saneerauksien kohteena jo vuosien ajan. Vuodesta 2018 lähtien rakennukselle on tähän mennessä haettu ja myönnetty kaksikymmentä erillistä lupaa rakennuksen korjaamiseksi ja muuttamiseksi pääosin asuin- ja liikekäyttöön. Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden on tehty vanhan asemakaavan sekä asemakaavoituksen myöntämän poikkeamispäätöksen mukaisesti. Rakennuksen pitkäaikaisen korjaus- ja muutostyöprosessin aikana tontille on myös laadittu uusi asemakaava, nro 8750.

Asemakaavalla suojellun, olemassa olevan vanhan tehdasrakennuksen osien 213 ja 215 (Liite 2 Yrja), Nahkakuja 3A ja 5 yläpohjat ja vesikatto on purettu. Purettu rakenteet on korvattu uusilla. Töiden suojellun rakennuksen julkisivun korkeus ja räystäslinja on kuitenkin säilytetty ennallaan. Rakennuksen ylimmän tason yläpuolelle on samalla myönnetty rakennuslupia uudisosalle, kattoterassien ja niiden kulkuyhteyksien, katoksien, varastojen ja ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamiseksi. Kohteen korjaus- ja muutostöiden on annettu tieto naapureille sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset julkaistaan (MRL 133 §, MRA 65 §). Hakija on myös esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat olleet tietoisia hankkeesta eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. Rakennustöiden valmistumisen jälkeen syksystä 2023 lähtien rakennusvalvonta on vastaanottanut sähköisen asiointipalvelu Lupapiste.fi kautta kyselyjä. On kysytty, onko mahdollista laajentaa rakennuksen ylimmän tason yläpuolella olemassa olevia vaakasuuntaisia terassitasoja, siirtää näitä terasseja rajaavia pinnakaiteita, lasittaa katoksia sekä asentaa valokatteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 126 §:n

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mukaan rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen. Todetaan, että Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n (rakentamistapaohjeet) mukaan: "Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia, tätä rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita, joissa voidaan määrätä tarkemmin hankkeiden luvanvaraisuudesta ja antaa ohjeita hyvästä rakennustavasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi vähäisissä hankkeissa hyväksyä esitetyt suunnitelmat, jolloin lupamenettelyä ei tarvita."

Pyynikin Trikoon asemakaavaan on merkitty rakennuksen sallitut kerrosluvut sekä niille rakennusalan rajat. Rakennuksen kerrosluku rakennusosien 213 ja 215 kohdalla on IV-V. Rakennus on nelikerroksinen ja sen rakennusala on määritetty rakennuksen ulkoseinän ulkoreunaan asti. Asemakaavan rakentamistapaohjeeseen on kirjattu: "Katoille sallitaan terasseja niille osoitettujen rakennusalojen mukaisesti". Asemakaavassa ei ole muita määräyksiä rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentamisesta. Rakennus on sr-33-kohde: "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja." Asemakaavan yleismääräyksen mukaan sr-merkinnällä osoitettua rakennusta koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Asemakaava määrittää myös kaupunkikuvaa: "Kaikki rakentaminen on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön." Rakennusvalvonnan rakentamistapaohjeen "parveke- ja terassilasitukset sekä valokatteet" mukaisesti taloyhtiössä katetun terrassin tai parvekkeen tai enintään 10 m² valokatoksen rakentaminen voidaan toteuttaa taloyhtiön luvalla, kun kaikki seuraavat ehdot täyttyvät: parvekkeen tai terrassin kolme seinää ovat rakenteellisia ja, lasitus tehdään avattavin kirkkain liukulasein ja, lasitus toteutetaan pystypuitteettomana ja vaakaprofiilittomana. Toimenpidelupa tarvitaan, kun lasitus tai katteen rakentaminen edellyttää paloturvallisuuden parantamista, kun rakennus on rakennus-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tai kulttuurihistoriallisesti arvokas tai asemakaavassa suojeltu, kun lasitettu parveke tai terassi tai valokatos on yli 10 m² ja sijoittuu katujulkisivuun.

Nahkakuja 3 A ja Nahkakuja 5 osalta rakennuksen uudisosan, ylimmän tason yläpuolelle haetut olemassa olevien terassilattioiden vaakasuuntaisten tasojen laajentaminen, -pinnakaiteiden siirto, esivalmistettujen lasitus -osien sekä valokatteiden asentaminen on käsitelty rakennusvalvonnan rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaisesti ohjausmenettelyllä. Pyynikin Triכון vanha tehdasrakennus on asemakaavalla suojeltu. Tehtäväksi haetut toimenpiteet liittyvät rakennuksen uudisosaan ja ovat kuitenkin luonteeltaan sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy, esitetyillä muutostöillä ei turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja eivätkä muutostyöt johda merkittävään rakentamiseen.

Todetaan, että rakennuksen vanhan osan räystäslinja jää muutostöissä koskemattomaksi. Koska esitetyt muutostyöt ovat asemakaavan ja rakennusvalvonnan rakentamistapaohjeen mukaisia, on päädytty ratkaisemaan muutostoimenpiteiden käsittely rakennusvalvonnan rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaisesti ohjausmenettelyllä, jolloin jokainen erillinen terassiosan toimenpide on voitu arvioida tapauskohtaisesti, huoneistoittain. Haettujen muutostöiden luvanvaraisuuden tarpeen arvioinnissa on huomioitu myös se, että rakennuksen ylimmän tason yläpuolelle rakennettu uudisosa terasseineen sekä nyt niihin liittyvien terassilattioiden vaakasuuntaisten tasojen laajennukset ja lasitukset eivät muodosta kerrosalaa eikä kerrosta. Olemassa olevien katosten lasitukset avattavin kirkkain liukulasein, pystypuitteettomina ja vaakaprofiilittomina sekä valokatteiden asentaminen esivalmistetuista tuotteista, sekä terassilattioiden vaakasuuntaisten tasojen laajentaminen ja jo olemassa olevien metallipinnakaiteiden siirto on tehtävissä rakentamistapaohjeen mukaisesti ilman toimenpidelupaa. Toimenpiteissä käytettävät materiaalit, teräs ja lasi, ovat myös asemakaavan rakentamistapaohjeen mukaisia. Suojellun rakennuksen uudisosaan liittyvistä kalustemaisista osista ei muodostu rakennuksen rakentamiseen verrattavia rakenteita. Tehtävillä muutostöillä ei ole vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin tai estettä kiinteistössä tehtäville huoltotöille.

Vuoden 2025 alussa voimaan tulleen rakentamislain 42 §:n 3 momentin 1) -kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle. Asemakaavalla suojellun Pyynikin Triכון teollisuus- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

pienteollisuusrakennuksen ylimmän kerroksen yläpuoliseen uudisosaan ei tehdä merkittäväksi määriteltäviä muutostöitä. Muutostöillä ei ole myöskään merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle, täten myös rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteillä ei vaikeuteta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Edellä esitetyin perustein todetaan, että Pyynikin Trikoon vanhan teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksen kattoterassien laajentaminen ja lasitusten asentaminen ei ole edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain tai rakentamislain mukaista lupaa.

Liite 1 Yrja sisältää henkilötietoja, minkä vuoksi sitä ei julkaista kaupungin verkkosivuilla.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen jättäneet, Titta Tamminen, Mika Näykki

Kokouskäsittely

Lassi Kaleva ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Annemari Kallioranta kannatti Kalevan ehdotusta.

Jaosto päätti yksimielisesti, että asia jätetään pöydälle.

Rakennusvalvontapäällikkö Juha Henttonen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Liitteet

1 Liite 2 Yrja.pdf

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 31.10.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 31.10.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

31.10.2025

Hanna Sandström

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintosihteeri

28.10.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§91

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

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

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Yleistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kaupungin verkkosivuilla. Jos ilmoitus julkaistaan kaupungin verkkosivujen lisäksi myös sanomalehdessä, katsotaan tiedoksiannon tapahtuneen kuitenkin seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta verkkosivuilla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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.