

28.01.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 5

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta, Mehtosenkaari

TRE:5867/10.03.01/2024

Valmistelija / 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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

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 rakentamistapaohjeesta 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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. Tontillamme 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 säädettyt 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 koskevasta 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 31.1.2025

Päätös on lähetetty sähköpostilla 31.1.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

31.01.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

28.01.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§5

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Jos alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös:

Rakennus- ja toimenpidelupa

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen); sekä
- 4) kunnalla
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Purkamis- ja maisematyölupa

Valitusoikeus on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 4) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä myös silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

28.01.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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 270 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.