

# LAUSUNTO

## Asia

Lausunto valitukseen Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 21.6.2023 § 194.

## Viite

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 31.7.2023, diaarinumero 1493/03.04.04.04.16/2023

## Valittajat



## Lausunnonantaja

Tampereen yhdyskuntalautakunta  
Tampereen kaupungin kirjaamo  
PL 487  
33101 Tampere  
puh. 03 56534550  
kirjaamo@tampere.fi

## Lausunnonantajan asiamies ja prosessiosoite

Toimistoarkkitehti Merja Kinos  
Tampereen kaupunki  
Asemakaavoitus  
PL 487  
33101 Tampere  
merja.kinos@tampere.fi

### 1. Selostus asiasta

Tampereen yhdyskuntalautakunta on päätöksellään 21.6.2023 § 194 myöntänyt luvan saada poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusala-alueesta talousrakennuksen purkamiseksi ja asuinrakennuksen rakentamiseksi osoitteessa [REDACTED], Tampere.

Keskeiset perusteet hakemuksen hyväksymiselle olivat, ottaen huomioon tontin sijainnin kaupunkirakenteessa, hakijan antaman selvityksen ja saadut lausunnot, poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusala-alueesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakijan esittämät erityiset syyt olivat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

### 2. Valituksen vaatimukset ja lausunnonantajan vastaus niihin

Valituksessa vaaditaan, että yhdyskuntalautakunnan päätös tulee kumota.

Lausunnonantaja vaatii, että valitus on kaikilta osin hylättävä.

### **3. Valituksen perustelut ja lausunnonantajan vastaukset niihin**

#### **3.1**

##### **Valituksen perustelu:**

”MRL 171 § 2 momentti

Oikeuskäytännössäkin vakiintuneen tulkinnan mukaan ensin tulee ottaa kantaa siihen, onko poikkeamiselle olemassa ehdottomia esteitä<sup>1</sup>. Tässä tapauksessa on MRL 171 §:n 2 momentin 1- ja 4-kohdan mukaiset ehdottomat esteet poikkeusluvalla myöntämiselle.

Suunniteltu rakentaminen johtaisi poikkeamiseen kaavoituksen perusratkaisuista: rakennushankkeessa pyritään poikkeamaan joka suhteessa asemakaavan ja rakennusjärjestyksen asettamista ehdoista. Asemakaavalle ja rakentamista säänteleville määräyksille ei jäisi käytännössä mitään merkitystä, jos poikkeusluvalla olisi mahdollista poiketa:

1) käyttötarkoituksesta,

2) rakennusalasta,

3) etäisyydestä naapuritonttiin vieläpä niin, että poikkeamiset ovat joka suhteessa erittäin merkittäviä. Kaikki tässä numeroidut poikkeamat ovat riidattomia ja selkeästi todettavia asioita.

Luvan myöntäminen johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen sekä aiheuttaisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristössään. Merkittävällä rakentamisella on tarkoitettu ympäristöstään merkittävästi poikkeavaa rakentamista. Tässä tapauksessa hakemuksen mukainen rakentaminen poikkeaisi erityisen voimakkaasti muodoltaan ja sijainniltaan kaualueen muusta rakennuskannasta – toisin kuin hakijat ovat väittäneet. Jäljempänä esitettävät erityisiä syitä koskevat perusteet voidaan huomioida samansisältöisinä oikeudellisia esteitä arvioitaessa.

Asiassa on olemassa MRL 171 §:n 2 momentin mukainen oikeudellinen este poikkeusluvalla myöntämiselle, jolloin lupaa ei voi myöntää. Asiassa ei tältä osin ole harkintavaltaa.”

##### **Lausunnonantajan vastaus:**

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Lähiympäristössä suurimmalla osalla tontteja on sama pääkäyttötarkoitus. Osassa tontteja rakennukset ovat kaavasta poiketen alun perinkin toteutuneet erillispientaloina/paritaloina. Erillispientalon rakentamisella AK-tontille ei tässä tapauksessa ole haitallisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan tai rakenteeseen.

Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle naapuritontin asuinrakennuksen rakennusalasta kuin nykyisen talousrakennuksen rakennusala. Rakennusjärjestyksessä määrätty rakennusten välinen vähimmäisetäisyysvaatimus ei koska asemakaava-alueita.

Naapuritontilla asuinrakennuksen rakennusala on ylitetty rakentamalla asuinrakennus osittain (n. 2 m) talousrakennuksen rakennusalalle. Tämä on naapurirakennuksessa huomioitu jättämällä pääikkunat pois länsijulkisivusta. Uudisrakennus ei poikkea etäisyydestä naapuritonttiin.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, asemakaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Asiassa ei ole ollut MRL 171 § 2 momentin tarkoittamaa estettä poikkeamisluvan myöntämiselle. Yhdyskuntalautakunnalla on ollut oikeus myöntää poikkeamislupa hakemuksen mukaisesti.

### 3.2.

#### **Valituksen perustelu:**

#### **”Johtaisiko poikkeaminen parempaan tulokseen kaupunkikuvallisesti ja ympäristön kannalta?”**

Rakennus poikkeaa suuren kokonsa ja muotonsa puolesta muista ympäristön rakennuksista merkittävästi. Esitetyn uudisrakennuksen suhde katualueeseen on ympäristöstään poikkeava. Toisenlaisella (esim. L-mallisella) muotoilulla ja massoitteilla rakennus olisi mahdollista toteuttaa kaupunkikuvallisesti paremmin ympäristöönsä sopivaksi.

Nyt esitetyllä muotoilulla rakennuksen itäpuolella sijaitsevat tontit ja tämä osa alueesta kärsivät merkittävästi suunnitelman mukaisesta toteutuksesta. Erityisen voimakkaasti tämä koskee kapealla tontilla sijaitsevaa rakennusta osoitteessa [REDACTED]

[REDACTED] kun vain noin kahden metrin päähän tontin rajasta tulisi sivuttaispinta-alaltaan n. 150 m<sup>2</sup> kokoinen näkymät peittävä muuri (korkeimmillaan yli 11 metriä ja pisimmillään 19,8 metriä).

Rakennus on kellarikerroksen lattiatasosta harjaan asti lähes 11,5 metriä korkea. Suunniteltu asuinrakennus osittain kolmitasoisena on siis merkittävästi korkeampi kuin yksikään lähellä oleva toinen kohde. Rakennus alkaa alemmalla tontilta kuin yksikään muu rakennus ja sen harja on tästä huolimatta korkeammalla kuin muilla lähialueen viereisillä tonteilla. Tämän lisäksi rakennus on etelä-pohjoissuunnassa pituudeltaan 19,8 metriä.

Tämä n. 20 metriä pitkä ja yli 11 metriä korkea muurimainen kolmikerroksinen (II krs + kellarit, josta osa maanpinnalla) rakennus on sijoitettu vain 2,4 metrin päähän itäpuolen naapuritontin [REDACTED] rajasta.

On selvää, että tämän kokoisen rakennuksen sijoittaminen vastoin kaava- ja rakennusjärjestysmääräyksiä hyvin lähelle tontin rajaa ei johda parempaan kaupunkikuvaan. Päinvastoin.

Jo yksin tämä seikka on tarpeeksi vahva peruste osoittamaan, että erityisiä syitä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole. Rakennus on mahdollista suunnitella ja sijoittaa toisin: siten, että se on maisema- ja kaupunkikuvallisesti, ympäristön, turvallisuuden ja liikenneolojen kannalta nykyistä parempi (esim. esitetty L-malli, tai jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaminen useampaan rakennusmassaan). Eri asia on, johtaisiko L-mallin rakennus kaavamääräysten mukaista parempaan tulokseen vai ei. Tämä riippuisi edelleen paljon rakennuksen koosta ja sijoittelusta.

Olennaista on, että hakijalla olisi mahdollisuus toteuttaa suunnitelmat paremmin ympäristöönsä sopivana, mutta tätä ei haluta tehdä, eikä kaavoitus ole siihen koko prosessin aikana jostain syystä kertaakaan ohjannut. Nykyinen suunnitelma ei kuitenkaan paranna kaupunkikuvaa kuten erityisen syyn kohdalla voidaan edellyttää.”

## Lausunnonantajan vastaus:

Järvensivuntien varressa olevien rakennusten etäisyys kadusta, sijoitus suhteessa rinteeseen sekä runkosyvyys vaihtelevat. Alueella on jo korkeudeltaan ja harjan suunnaltaan vastaavia esimerkkejä. Runkosyvyys uudisrakennuksessa poikkeaa esimerkiksi tontilla jo olevasta rakennuksesta 2 m. Se, että rakennus on kapearunkoisempi kuin asuinrakennukset alueella yleensä, ei vaikuta haitallisesti alueen yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Pääty kadulle päin olevia rakennuksia on mm. tontilla jo oleva vanha asuinrakennus sekä idässä oleva [REDACTED]

Tontilla jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei ole mahdollista sijoittaa esitetystä sijainnista poiketen tarkoituksenmukaisesti ilman nykyisen, hyväkuntoisen asuinrakennuksen purkamista. Suunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa 1800-luvulta olevan asuinrakennuksen säilyttämisen sekä rakennusoikeuden sijoittamisen useampaan rakennusmassaan, erillispientaloihin, alueen yleisen tavan mukaan. Näin ollen poikkeamislupa mahdollistaa alueelle nykyisin paremmin soveltuvan lopputuloksen kuin mitä asemakaava mahdollistaa.

Uudisrakennus on vedetty sisään tontin takaosaan ja se on samassa linjassa tontilla olevan asuinrakennuksen kanssa. Uudisrakennuksen pituus on 14,8 m. Sen lisäksi rakennuksen päädyssä on 5 m mittainen lasikaiteinen terassi. Vastaava ratkaisu on esimerkiksi valittajan asuinrakennuksessa sekä sen itäpuolisessa rakennuksessa. Etupihalle jää istutettavaa aluetta sekä pysäköinti- aluetta kuten naapurustossakin. Esitetyn uudisrakennuksen suhde katualueeseen ei ole ympäristöstään poikkeava. Suunnitelman mukaan osittain rinteeseen sijoittuva terassi/autokatos sijaitsee n. 10,5 m etäisyydellä kadusta, joten se ei aiheuta liikenteelle näkemäestettä. Pihajärjestelyt ovat ratkaistavissa siten, että autoja ei tarvitse peruuttaa kadulle vaan ne voidaan kääntää tontilla. Uudisrakennuksen sijainti ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Asemakaavoitus on katsonut, paikalle jäävän rakennuksen ja jyrkän rinteeseen takia tontille soveltuu paremmin kapea puikkomainen rakennusmassa kuin laajalle leviävä rakennus, joka sekä tulisi väistämättä asuinrakennukselle osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Rinnemaastosta johtuen uudisrakennus on valittajan rakennuksen kohdalla pääosin 1-1,5-kerroksinen. Vanhoista rakennuslupapiirustuksista katsottuna valittajan terassin lattia on hieman korkeammalla kuin uudisrakennuksen terassin lattia, joten terassin kohdalla kohtisuoraan uudisrakennus on lähes kaksikerroksinen.

Valittajan asuinrakennukselta ja terassilta kohtisuorat näkymät etelään säilyvät ennallaan. Terassi on hieman korkeammalla kuin uudisrakennuksen lasikaiteisen terassin lattia, joten myös terassin viistonäkymät säilyvät katselupaikasta riippuen liki ennallaan.

Uudisrakennuksen korkeus on alarinteeseen puolella n. 11,5 m. Järvensivulla on useampia asuinrakennuksia, joissa on osittain maanpäällinen kellarikerros sekä sen yläpuolella kaksi asuinkerrosta, esimerkiksi valittajan asuinrakennus (alarinteessä h=10,9 m) ja sen itäpuolinen naapuri (alarinteessä h=11,7 m). Julkisivukuvasta voi nähdä, että rakennus ei merkittävästi (esim. kerroksella) poikkea alueen harjakorkeuksista. Rakennuksen korkeuteen vaikuttavat mm. tämän päivän huonekorkeudet sekä energiamääräykset. Aiemmin pientalon huonekorkeus on ollut 2,4-2,5 m eikä yläpohjaan ole vaadittu niin paljon lämpöeristeitä kuin nyt.

Uudisrakennus sijoittuu samalle etäisyydelle naapuritontin asuinrakennuksen rakennusalaan kuin nykyisen talousrakennuksen rakennusala. Rakennusjärjestyksessä määrätty rakennusten välinen vähimmäisetäisyysvaatimus ei koska asemakaava-alueita.

Naapuritontilla asuinrakennuksen rakennusala on ylitetty rakentamalla asuinrakennus osittain (n. 2 m) talousrakennuksen rakennusalalle. Tämä on naapurirakennuksessa huomioitu jättämällä pääikkunat pois länsijulkisivusta. Uudisrakennus ei poikkea etäisyydestä naapuritonttiin. Esimerkki lähekkäin rakentamisesta alueella on valittajan tontilla, jossa etäisyys naapurirakennukseen on n. 4 m. Silläkään ei ole katsottu olevan haitallista vaikutusta kaupunkikuvaan.

On valittajan oma subjektiivinen näkemys, että nykyinen suunnitelma ei paranna kaupunkikuvaa. Todetaan kuitenkin, että *kaupunkikuvan parantuminen* ei ole poikkeamisluvan myöntämisen edellytys.

### 3.3.

#### **Valituksen perustelu:**

##### **”Johtaisiko poikkeaminen parempaan tulokseen turvallisuuden kannalta?”**

Mm. paloturvallisuus heikkenee luonnollisesti mitä lähemmäs rakennukset sijoitellaan toisiinsa. Näin ollen rakennuksen sijoittaminen määräysten vastaisesti lähelle tontin rajaa ja toista rakennusta, johtaa paloturvallisuuden heikkenemiseen. Tätä voidaan luonnollisesti osittain kompensoida erilaisilla tekijöillä, mutta olennaista on, että missään tapauksessa turvallisuus ei kaavan vastaisella toteutuksella parane. Se heikkenee. Tämäkin toimii poikkeamista vastaan puhuvana perusteena.

Liikenne- ja liikkumisturvallisuuden kannalta vastaavasti rakennushanke lähes 20 metriä pitkänä pohjois- eteläsuunnassa estää merkittävästi näkymiä katualueelle ja toisaalta katualueelta pihoihin. Tämä tarkoittaa esim. pihoista autolla lähdetessä (tielle joutuu useasta talosta peruuttamaan) näkymäalueen rajautumista, mikä ei ainakaan paranna turvallisuutta, varsinkaan kun Järvensivuntie on kapea eikä siinä ole jalkakäytäviä.

Myös tienkäyttäjien näkymä rakennushankkeen viereisille piha-alueille rajautuu merkittävästi, jolloin tienkäyttäjän mahdollisuudet reagoida pihoista kadulle tuleviin autoihin, kävelijöihin (esim. juokseviin lapsiin) jne. heikkenee nykyisestä entisestään. Tältäkin osin voidaan varsin konkreettisesti ja perustellusti todeta, että turvallisuus heikkenee kaavan ja rakennusmääräysten vastaisella rakennuksen sijoittelulla sekä massoittelulla.

Jos rakennus sijoitettaisiin paremmin nykyisen kaavan osoittamalle asuinrakennusosalalle, turvallisuus ei vastaavalla tavalla heikentyisi. Jälleen pätee jo toistettu asia: hakijoilla olisi mahdollisuus toteuttaa suunnitelmat näin, mutta hakijat eivät halua sitä tehdä, eikä kaavoitus missään vaiheessa ole sitä vaatinut.”

#### **Lausunnonantajan vastaus:**

Uudisrakennus on kivirakenteinen ja sen rakenneratkaisut on suunniteltu palomääräykset täyttäväksi. Pelastusviranomaisella ei ollut suunnitelmista huomautettavaa. Uudisrakennuksen rakentaminen suunnitelmien mukaisesti ei heikennä paloturvallisuutta, mikä on määräysten mukaan riittävä taso. Vaadittua tasoa ole tarve ylittää.

Suunnitelman mukaan osittain rinteeseen sijoittuva terssi/autokatos sijaitsee n. 10,5 m etäisyydellä kadusta, joten se ei aiheuta liikenteelle näkemäestettä. Pihajärjestelyt ovat ratkaistavissa siten, että autoja ei tarvitse peruuttaa kadulle vaan ne voidaan kääntää tontilla.

Tontin itärajalla ja kadun varressa nyt olevat pensasaidat aiheuttavat niiden korkeudesta riippuen kadulta ja kadulle näkemäesteen jo nyt, uudisrakennus ei sitä aiheuta. Valittajan autopaiikat/kääntöpaikka sijaitsee kauimmillaan n. 6 m kadusta, joten uudisrakennus ei tule lainkaan katunäkymien eteen. Muille tonteille uudisrakennus ei myöskään aiheuta näkemäestettä. Uudisrakennuksen

sijainti ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Liikenneturvallisuutta voi parantaa poistamalla kadun varressa olevat pensasaidat koko kadun matkalta.

Todetaan, että ei ole naapurin asia päättää siitä, miten *rakennus sijoitettaisiin paremmin* rakennus- alalle. On hakijan oikeus poikkeamislupahakemuksessaan määrittää rakennuksen sijainti ja on yhdyskuntalautakunnan oikeus myöntää poikkeamislupa, kun MRL 171 § 2 momentin mukaisia myöntämisen esteitä ei ole.

### 3.4.

#### Valituksen perustelu:

#### ”Johtaisiko poikkeaminen parempaan tulokseen rakennuksen käytön kannalta?”

Konkreettisesti rakennuksen käyttöä koskevat vaikutukset ulottuvat hakijoiden omaan ja vieristen tonttien rakennusten käyttöön.

Osoitteessa [REDACTED] sijaitsevan rakennuksen käytön kannalta poikkeaminen tarkoittaa merkittävää haittaa. Kaupungin asemakaavayksikkö on kirjannut joitakin uudisrakennuksen aiheuttamia haittoja mainitulle tontille / rakennukselle, mutta todennut, että ”Voidaan katsoa, että uudisrakennuksen toteuttamisen jälkeen asumisen edellytykset naapuritontilla edelleen täyttyvät.” Asiaa on lähestytty väärästä näkökulmasta. Kyse ei ole sen arvioimisesta säilyvätkö asumisen edellytykset naapurissa. On selvää, että asumisen edellytykset tulee säilyä. Kyse on siitä, parantaako poikkeaminen niitä.

Vaikutuksia rakennuksen käytölle erityisesti [REDACTED] kannalta on jo aiemmassa lausumassa eritelty tarkemmin. Vaikutukset ovat moninaisia ja negatiivisia.

Eryteisesti voidaan todeta vielä, että hakijoiden suunnitelma jättää [REDACTED] käytännössä täysin varjoon ilta-auringon suunnasta.

Hakijoiden suunnitteluohjelmalla tehtyjen eri kellonaikojen varjotarkastelut eivät ole paikansa pitäviä. Näissä havainnekuviissa onkin todettu, että koordinaatit eivät ole [REDACTED] tontilta vaan ilmeisimmin jostain päin Helsinkiä, joten kuvat eivät kerro tarkasti tilanetta, vaan ovat suuntaa antavia.

Näidenkin [valituksessa olevien] kuvien perusteella hakijoiden uudisrakennus alkaisi varjostamaan [REDACTED] terassia klo 18 eli jo alkuillasta tarkoittaen, ettei ilta-aurinko paistaisi tänne enää lainkaan. Itse asuinrakennus jää varjoon jo hyvin aikaisessa vaiheessa. Kuten varjostuskuvistakin voi havaita asuinrakennuksesta ([REDACTED] on jo klo 18 yli puolet uudisrakennuksen varjossa ja klo 19 kokonaan.

Hakijoiden väite siitä, että aurinko olisi klo 20 jo niin matalalla ja varjot niin pitkiä, että naapurirakennusten varjojen perusteella [REDACTED] olevan nykyisen asuinrakennuksen varjo näyttäisi ulottuvan naapurin terassille, ei pidä paikkaansa. Tätä osoittavat tämän lausuman lopussa olevat liitteen kuvat, jotka on otettu 9. päivä kesäkuuta 2023 klo 20.17-20.52.

Kokonaisuutena ajatellen poikkeamisen vaikutukset olisivat negatiivisia. Selvä on, että poikkeamisella yhdenkään muun tahon kuin hakijoiden osalta vaikutukset eivät ole positiivisia – näin olen, vaikka asiaa voisi hakijan intresseillä perustella, kaikkien muiden tahojen intressit ovat painavampia. Vain yhden tahon mahdollinen etu ei voi ohittaa muiden tahojen ja alueen etua.

Vaikka hakijat voisivat välttää tässä esitetyt ongelmat rakennuksen toisenlaisella suunnittelulla, sitä ei ole haluttu tehdä. Hakijoiden oma aurinkoterassi on rakennettu merkittävästi muuta rakennusmassa pidemmälle autotallin päälle kohti Järvensivuntietä ilta-

aurinkoon, ja talon pitkän sivun ikkunat ovat samoin kohti ilta-aurinkoa. Tämä on saavutettu 20 metriä pitkällä muurimaisella rakennuksella – maksimoiden oma etu ja vieden ilta-aurinko käytännössä kokonaan naapuritontilta.”

### **Lausunnonantajan vastaus**

Se, että valittajan asuinrakennus ei jostain kohtaa katua näy katunäkymässä, ei ole kaupunkikuvaa heikentävä tekijä. Kun rakennukset sijoittuvat polveilevasti kadun varteen, usein jokin rakennus jää jostain kohtaa katsottuna edessä olevan rakennuksen taakse.

Hakemuksen liitteenä olleista suuntaa antavista varjotarkasteluista selviää, että jossain kohtaa iltaa uudisrakennus varjostaa valittajan pihaa ilta-auringon suuntaan samoin kuin lyhentää yläkerran parvekkeelle tulevan auringonpaisteen aikaa. Tontille paistaa jatkossakin aurinko esteettä etelästä ja lounaasta joskin aivan asuinrakennuksen edessä kasva suuri puu varjostaa terassia/rakennusta etelä- ja länsivalolta.

Todetaan, että mahdollinen auringonvalon tai varjostumisen lisääntyminen tai väheneminen ei ole MRL 171 §:n tarkoittama poikkeamisluvan myöntämisen tai eväämisen peruste.

Jotta poikkeamispäätöksen mukainen ratkaisu parantaisi valittajan varjostusolosuhteita, tulisi myös tontilla jo olemassa oleva rakennus purkaa, jotta se ei varjostaisi itäpuolen tonttia. Tällainen vaatimus on jo ajatuksenakin täysin kohtuuton.

Saneeratun ja hyväkuntoisen asuinrakennuksen purkaminen ei ole tarkoituksenmukaista, joten poikkeamispäätös ei voi varjostuksen osalta tuottaa asemakaavaa parempaa ratkaisua. Itse asiassa täysin asemakaavan ja rakentamisen nykyvaatimusten mukaan rakennettuna kaavan rakennusalalle koko rakennusoikeus käyttäen uudisrakennus varjostaisi valittajan tonttia enemmän kuin suunnitelman mukainen ratkaisu.

Varjostusolosuhteita tarkasteltaessa kannattaa huomioida, että valittajan valokuvasoovituksessa uudisrakennusta ei ole esitetty oikein. Kuvassa ”*Periaateratkaisu uudisrakentamisen sijoittumisesta kapealle Järvensivuntien varrelle...*” uudisrakennus on tuotu kiinni pensastaan/tontinrajaan ja liian kauas länteen päin. Todellisuudessa uudisrakennus sijaitsee lähimmillään n. 10,5 m kadusta. Hakemuksen liitteenä olevista havainnekuvista selviää hyvin rakennuksen sijainti suhteessa katuun.

Suunnitelman mukainen ratkaisu ei estä naapuritonttien tai yleisten alueiden käyttöä. Valittajan näkemyksillä liittyen auringonvaloon tai varjostumiseen naapuritontilla ei ole vaikutusta yhdyskuntalautakunnan oikeuteen myöntää poikkeamislupaa hakemuksen mukaisesti.

### **3.5.**

#### **Valituksen perustelu:**

#### **”Johtaisiko poikkeaminen parempaan tulokseen suojelutavoitteiden kannalta?**

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnosta (joka on ollut hakijoiden toimittaman materiaalin liitteenä) käy ilmi, ettei kaavan vastainen rakennus ja sen alta purettava talousrakennus ainkaan edistä suojelutavoitteita - päinvastoin. Maakuntamuseo on ilmaissut tähän liittyvän huolensa. Lausuman mukaan:

*Purettavaksi haettava piharakennus sijaitsee tontin itäisivulla - -*

*Maakuntamuseo näkemyksen mukaan tontilla on syytä säilyttää vanhan asuin- pihapiirin luonne. Olevan piharakennuksen säilyttäminen ja mahdollinen siirtäminen toiseen paikkaan tontilla tukisi tätä tavoitetta. Tontin pihatila jäisi tällöin kuitenkin liian vähäiseksi ja tontin kokonaisilme ahtaaksi. Esitetty uudisrakennuksen sijainti ja muoto jatkavat jossain määrin vanhan piharakennuksen maisemallista asemaa pihapiirin kokonaisuudessa. Piharakennuksen purkua*

*ja sen korvaavaa uudisrakentamista voidaan siten pitää mahdollisena. Maakuntamuseo tuo kuitenkin esille huolensa perinteisten, muitakin tiloja kuin autotallin tai -katoksen sisältävien, piharakennusten häviämisestä pientaloalueiden maisemasta.*

*Esitetty uudisrakennus on massaltaan korkeahko suorakaide. Yksinkertainen massoittelu soveltuu hyvin Järvensivuntien vaihtelevaan katumaisemaan. Arvioitaessa rakennusmassan korkeutta ja pituutta terasseineen tulee kuitenkin huomioida, että uudisrakennus ei saa peittää näkyvyyttä naapuritonteilta katutilaan tai estää tontin vanhemman asuinrakennuksen erottumista maisemassa tontin keskipisteenä.”*

Maakuntamuseon lausuman perusteella on selvää, että vanhemman rakennuksen suojelutavoitteet eivät tässä asiassa ainakaan parane, vaan heikkenevät ja tätä koskevan huolensa se myös nostaa esiin.

Edelleen maakuntamuseon esittämä vaatimus siitä, että uudisrakennus ei saa estää tontin vanhemman asuinrakennuksen erottumista maisemassa tontin keskipisteenä, ei täyty. Vanha rakennus jää alisteiseksi joka suhteessa uudisrakennukselle. Uudisrakennus hallitsee mittasuhteidensa vuoksi näkymää käytännössä joka suuntaan laajemminkin kuin vain kyseisen tontin kohdalla. Vanhan rakennuksen toivottu hegemonia jäisi tontilla epäselväksi uudisrakennuksen hallitessa maisemaa.

Edelleen maakuntamuseon kannanotto siitä, että uudisrakennus ei saa peittää näkyvyyttä naapuritonteilta katutilaan, ei toteudu. Tältä osin viitataan edellä esitettyihin kuviin.”

#### **Lausunnonantajan vastaus:**

Purettavalle talousrakennukselle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa annettu suojelumääräystä, joten sen purkamiselle ei ole lainmukaista estettä.

Huonokuntoisen ja lautarakenteisen talousrakennuksen siirtäminen toisaalle tontilla tarkoittaisi uudisrakentamista vastaavaa rakentamista, jolloin rakennuksen mahdolliset arvot menetetään. Rakennuksen purkaminen ja siirtäminen/uudelleen rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista, vaikka tontilta talousrakennukselle uusi paikka löytyisikin. Tällainen vaatimus olisi täysin kohtuuton tontinomistajaa kohtaan.

Vanhan pihapiirin luonne säilyy tontilla edelleen uudisrakennuksen sijoituessa talousrakennuksen paikalle.

Suunnitelman mukaisella ratkaisulla jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan sijoitettua selkeästi omaan rakennusmassaan ja säilytettyä vanha asuinrakennus täysin ennallaan ilman laajennuksia, tms. Vanha asuinrakennus säilyttää näkyvän asemansa maisemassa jatkossakin, vaikka uudisrakennus ei olekaan täysin alisteinen sille. Vanhan rakennuksen ympärillä ja edessä on riittävästi tilaa erottuakseen omana kokonaisuutetaan katunäkymässä. Ratkaisu parantaa vanhan rakennuksen suojelutavoitteita, kun rakennusta ei pureta, sitä ei laajenneta eikä täydennysrakentamista tuoda aivan siihen kiinni.

Hakemuksen liitteenä olevasta julkisivukuvasta näkyy, että kapea puikkomainen rakennusmassa ei peitä yläpuolisten naapurien näkymiä. Harjakorkeus on +105,358 ja lähimpien yläpuolisten asuinrakennusten sisääntulokerroksen lattiakorko vaihtelee välillä n. +106,0 - +106,7 (koroissa huomioitu koordinaatistomuutoksesta tuleva +0,53 m). Yläpuolisilta tonteilta säilyy alarinteen suuntaan näkymiä hyvin jatkossakin ja rakennuksista katsotaan uudisrakennuksen yli.

Poikkeamisluvan mukainen hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.



### 3.6.

#### **Valituksen perustelu:**

##### **”Johtaisiko poikkeaminen parempaan tulokseen liikenneolojen kannalta?”**

Tältä osin viitataan jo edellä turvallisuuden kohdalla lausuttuun. Lisäksi voidaan todeta, että liikenne luonnollisesti lisääntyy alueen tiivistyessä ja asukasmäärän lisääntyessä. Järvensivuntie on kapea liikenneväylä eikä poikkeaminen tai rakennushanke ylipäättään edistä tältäkin asialta.”

#### **Lausunnonantajan vastaus:**

Suunnitelman mukaan osittain rinteeseen sijoittuva terssi/autokatos sijaitsee n. 10,5 m etäisyydellä kadusta, joten se ei aiheuta liikenteelle näkemäestettä. Pihajärjestelyt ovat ratkaistavissa siten, että autoja ei tarvitse peruuttaa kadulle vaan ne voidaan kääntää tontilla.

Tontin itärajalta ja kadun varressa nyt olevat pensasaidat aiheuttavat niiden korkeudesta riippuen kadulta ja kadulle näkemäesteen jo nyt, uudisrakennus ei sitä aiheuta. Valittajan autopaikat/kään- töpaikka sijaitsee kauimmillaan n. 6 m kadusta, joten uudisrakennus ei tule lainkaan katunäkymien eteen. Muille tonteille uudisrakennus ei myöskään aiheuta näkemäestettä.

Jotta Järvensivuntien liikenneturvallisuutta parannettaisiin, tulisi hakijan ja valittajan välisellä tontin- rajalla sekä tonttien kadunvarressa olevat pensasaidat kaataa tai niitä tulisi madaltaa merkittävästi. Jotta liikennemäärät kadulla vähenisivät, tulisi kadun varressa jo olevien asuinhuoneistojen mää- rää laskea, mikä ei ole mahdollista.

Yhden perheen asunnon rakentaminen ei merkittävästi lisää liikennettä Järvensivuntien. Suunni- telman mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle. Mahdollinen vähäinen liikenteen lisääntyminen ei ole poikkeamisluvan myöntämisen este.

### 3.7.

#### **Valituksen perustelu:**

##### **”Hakijan esittämät erityiset syyt**

Hakijat ovat yksilöineet esittämänsä erityiset syyt mm. hallintovalituksen sivulla 8, koh- dassa 8. Seuraavassa otetaan kantaa näihin väitettyjen erityisten syiden olemassaoloon yksi- löidysti.

1. Hakijat ovat esittäneet erityisenä syynä poikkeamiselle sen, että vanha asuinraken- nus halutaan säilyttää ja samalla mahdollistaa täydennysrakentaminen, kun ton- tilla on riittävästi rakennusoikeutta. Eli kaikki jäljellä oleva rakennusoikeus halu- taan käyttää erilliseen uuteen ja itsenäiseen asuinrakennukseen.

Vanhan rakennuksen kunnioittava säilyttäminen ei edellytä nyt esitettyä rakenta- mista, joten se ei esitettyä suunnitelmaa ja poikkeuksia oikeuta. Uudisraken- nus olisi massoiteltavissa ja rakennettavissa paremmin edellä esitetyt ongelmakoh- dat huomioiden ja säilyttäen myös vanha rakennus paikoillaan.

Se, että tontilla on jäljellä rakennusoikeutta, ei liity lainkaan erityisen syyn olemassa- oloon. Nyt rakennusoikeus käytettäisiin tavalla, joka heikentää niitä arvoja, joita poik- keamisella pitäisi kyetä parantamaan.

2. Alle kahdeksan metrin etäisyyttä olemassa olevista rakennuksista on perusteltu paloteknisiin ratkaisuihin.

Tältä osin viitataan jo edellä turvallisuuden osalta lausuttuun. Poikkeaminen ei johda turvallisuuden parantumiseen. Hakijatkin ovat perustelleet vain sitä, miten paloturvallisuus voitaisiin määräykset täyttäen toteuttaa. Poikkeamisen osalta ei ole kyse siitä, täytetäänkö kohde jollakin toimilla juuri ja juuri paloturvallisuusmääräykset vai ei. On selvää, että määräysten mukainen turvallisuus on edellytys kaikelle rakentamiselle. Erityisen syyn olemassaolon kannalta kyse on siitä, parantaako poikkeaminen turvallisuutta määräysten mukaiseen rakentamiseen verrattuna. Vastaus on selvästi ei, koska asiassa joudutaan kiinnittämään tähän korostetusti huomiota ja tekemään erilaisia täydentäviä toimia. Tämä ei toimi erityisenä syynä poikkeamiselle.

3. Asemakaavan mukaisesta AK-merkinnästä poikkeamista on perusteltu samoilla asioilla kuin edellä kohdassa 1 eli vanhan rakennuksen säilyttämisellä ja rakennusoikeudella. Näihin on vastattu jo edellä. (Kaavan AK-merkintä eli asuinkerrostalon rakennusala ja kaksikerroksisuus (II) ei tarkoita perinteistä kerrostalorakentamista, vaan ohjaa pienimittakaavaiseen rakentamiseen eikä tarkoita muuta kuin kahden asunnon sijoittamista päällekkäin rakennusosalalle, jonka paikan rinnemaasto mahdollistaa).
4. Erikseen on perusteltu myös kaavan mukaista kaksikerroksisuutta.

Tämä ei liity erityisen syyn olemassaoloon. Kun asemakaavan mukainen kerros-luku on II ja hakijat perustelevat hankettaan, että se täyttää asemakaavan kerros-lukuvaa-teen tällä perustelulla ei ole tekemistä erityisten syiden olemassaolon kanssa. (Toi-saalta hakija sijoittaa asuinrakennuksen kaavan talousrakennuksen rakennusosalalle ja reip-paasti sen ylittäenkin. Tässä rakennusoikeus ei mahdollista rakennuksen sijoitta-mista kahteen kerrokseen).

5. Vielä erityisiä syitä koskevassa osiossa on nostettu esiin, että tontille rakennetaan toi-nen ajoliittymä. Tämä on hakijoiden mukaan mahdollinen käytäntö, kun samalle tontille rakennetaan toinen asuinrakennus. Se, miten tämä toimisi erityisenä syynä poikkeami-selle, jää epäselväksi. Perustelu ei liity erityisiin syihin. Tältä osin on lausuttu edellä myös turvallisuutta ja liikenneoloja koskevissa osioissa.
6. Vielä on todettava, että hakijoiden ja asemakaavayksikön esiin nostama oikeustapaus KHO 2013:85 ei liity nyt käsiteltävään asiaan lainkaan. Kyseinen tapaus on koskenut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen 193 §:n tulkintaa eli sitä kenellä on valitusoikeus poikkeamispäätöksistä. Nyt käsillä olevassa asiassa ei ole osaksikaan kyse siitä. Va-littamiseen oikeutetuista tahoista ei ole tässä asiassa epäselvyyttä.

Tässä asiassa on kyse poikkeamisen edellytysten arvioinnista (MRL 171 §). KHO 2013:85 tapauksessa ei puolestaan arvioitu näitä asioita lainkaan – asiassa ei ole edes sivuttu poikkeamisluvan edellytyksiä, vaan asia on liittynyt ainoastaan valittajan proses-suaalisen aseman ratkaisemiseen. Kyseisellä tapauksella ei ole siten mitään ohjaavaa vaikutusta nyt käsiteltävään asiaan.

Hakija ja asemakaavayksikkö ovat muutoinkin perustelleet asiaa väärin todetessaan, että ”Päätöksen johdosta voidaan todeta, että muutokset maisemassa ja näkymien me-netyks ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta edes asunnon arvon mahdollisen alenemisen takia.”

Kuten edellä on todettu, asiassa ei ole tule arvioida sitä, heikentääkö poikkeaminen jonkin tahon näkymiä tms. vaan hakijoiden tulisi osoittaa, että poikkeaminen parantaa

edellä esitetyjä arvoja ja tavoitteita. Hakija ja asemakaavayksikkö perustelevat asiaa siis väärästä näkökulmasta eivätkä tällaiset perusteet voi johtaa näkemykseen, että erityinen syy olisi olemassa.”

#### **Lausunnonantajan vastaus:**

Yhdyskuntalautakunta ei ota kantaa hakijan hallintovalitukseen listaamiin asioihin. Aiemman yhdyskuntalautakunnan päätöksen, jossa poikkeamislupaa ei myönnetty, hallinto-oikeus on kumonnut.

Poikkeamislupahakemuksessa hakijan esittämät erityiset syyt olivat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

On totta, että korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (KHO 2013:85) oli keskeisesti kyse valitusoikeudesta. Päätöksessä KHO kuitenkin toteaa muun ohessa, että pelkästään asuinhuoneiston ikkunoista avautuvan *maiseman muutos ei ole sellainen maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 3 kohdassa tarkoitettu asumiseen tai muihin oloihin huomattavasti vaikuttava seikka*, jonka johdosta muutoksenhakijoille olisi syntynyt valitusoikeus kysymyksessä olevasta poikkeamispäätöksestä.

#### **”Valittajan yhteenveto:**

Kun erityisiä syitä tulee harkita tapauskohtaisesti ja kokonaisarviona, yllä esitetyn eritellyn arvioinnin perusteella päädytään johtopäätökseen, että hankkeella on haittavaikutuksia ainakin:

- kaupunkikuvaan
- ympäristöön
- turvallisuuteen
- rakennusten käyttöön
- suojelutavoitteisiin ja
- liikenneoloihin

eli seikkoihin, joiden osalta poikkeamisen pitäisi tuoda nimenomaisia parannuksia verrattuna määräysten mukaiseen rakentamiseen.

Hakijoiden tulisi kyetä nämä parannukset osoittamaan – edellä esitetyn perusteella se ei ole mahdollista. Poikkeamislupaa ei täten voida myöntää.”

#### **Lausunnonantajan vastaus:**

Aiemmin esitetyin perustein poikkeamislupapäätöksellä ei ole haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, ympäristöön, turvallisuuteen, rakennusten käyttöön, suojelutavoitteisiin eikä liikenneoloihin.

Poikkeaminen parantaa kaupunkikuvaa ja ympäristöä tuomalla alueelle ympäristöön sopivaa, laadukasta pientalorakentamista, joka osaltaan tuo uuden ajallisen kerrostuman alueen rakennuskantaan.

Uudisrakennus on kivirakenteinen ja sen rakenneratkaisut on suunniteltu palomääräykset täyttäviksi. Pelastusviranomaisella ei ollut suunnitelmista huomautettavaa. Uudisrakennuksen rakentaminen suunnitelmien mukaisesti ei heikennä paloturvallisuutta siitä, mikä on määräysten mukaan riittävä taso. Vaadittua tasoa ei ole tarve ylittää.

Aiemmin todetun mukaisesti poikkeamispäätös ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Jotta Järvensivuntien liikenneturvallisuutta parannettaisiin, tulisi hakijan ja valittajan välisellä tontinrajalla sekä tonttien kadunvarressa olevat pensasaidat kaataa tai madaltaa niitä merkittävästi. Jotta liikennemäärät kadulla vähenisivät, tulisi kadulla jo olevien asuinhuoneistojen määrää laskea, mikä ei ole mahdollista.

Poikkeamispäätös parantaa suojelutavoitteiden saavuttamista, kun suunnitelman mukaisella ratkaisulla jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan sijoitettua selkeästi omaan rakennusmassaan ja säilytettyä vanha asuinrakennus täysin ennallaan. Vanha asuinrakennus säilyttää näkyvän asemansa maisemassa jatkossakin, vaikka uudisrakennus ei olekaan täysin alisteinen sille. Vanhan rakennuksen ympärillä ja edessä on riittävästi tilaa erottuakseen omana kokonaisuutetaan katunäkymässä. Ratkaisu parantaa vanhan rakennuksen suojelutavoitteita, kun rakennusta ei pureta, sitä ei laajenneta eikä täydennysrakentamista tuoda aivan siihen kiinni.

Poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole ollut MRL 171 § 2 momentin mukaisia esteitä. Poikkeamisluvan myöntämiselle on ollut MRL 171 § 1 momentin mukaiset erityiset syyt.

Edellä esitetyin perustein ja asiassa muutoin ilmenevin seikoin todetaan, että valituksessa ja sen perusteluissa ei ole esitetty mitään sellaista, joka antaisi aiheutta muuttoa Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöstä. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan miltään osin lainvastainen. Valitus on kokonaisuudessaan hylättävä.

Tampereella 14.9.2023

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta

#### LIITTEET

1. Lausunto
2. Lausunto, josta poistettu henkilötiedot
3. Asemakaava nro 5529
4. Asemapiirustus
5. Havainnekuva itään
6. Havainnekuva länteen
7. Julkisivut
8. Kartta rakennusten sijoittumisesta Järvensivuntien varrella
9. Kerrosala
10. Lausunto maakuntamuseo
11. Lausunto Pelastuslaitos
12. Leikkaukset
13. Liikennemeluselvitys
14. Maastokatselmuksen muistiinpanot
15. Muistutukset ja vastineet XXXXXXXXXX
16. Muistutus 1
17. Muistutus 2
18. Muistutus 3
19. Muistutus 4
20. Muistutus 5
21. Muistutus 6
22. Pohjat
23. Poikkeamishakemus
24. Sijaintikartta
25. Suuntaa antava varjotarkastelu

26. Varjostus ilta-aurinko heinäkuu
27. Varjostus ilta-aurinko
28. Varjotarkastelu etelästä 45 astetta
29. Varjotarkastelu lounaasta 45 astetta
30. Naapurien kuuleminen

