

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Valituslupahakemus ja valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä 24.4.2025, päätösnumero 837/2025 diaarinumero 1493/03.04.04.04.16/2023, 1386/03.04.04.04.16/2024 (Liite 1)

Valittaja ja prosessiosoite

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta
Tampereen kaupungin kirjaamo
Frenckelinaukio 2 B
PL 487
33101 Tampere
kirjaamo@tampere.fi
puh. (03) 565 611

Delegoidun toimivallan perusteella valituslupahakemuksen ja valituksen tekee

Tampereen kaupungin asemakaavapäällikkö
Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaavoitus
hanna.montonen@tampere.fi
puh. 040 801 6952

I VALITUSLUPAHAKEMUS

1. Asian taustaa

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on päätöksellään 21.6.2023 § 194 hyväksynyt poikkeamista koskevan hakemuksen talousrakennuksen purkamiseksi ja asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 837-130-521-18. Hakemus on koskenut poikkeamista asemakaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta ja rakennusala-alueesta. Päätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 24.4.2025 kumonnut valituksenalaisen päätöksen ja hylännyt poikkeamista koskevan hakemuksen.

2. Pyyntö valitusluvan myöntämisestä

Valittaja pyytää korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa saadakseen hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätökseen, jäljempänä mainituin perustein.

3. Valitusluvan myöntämisen perusteet

3.1 Ennakkopäätösperusteet

Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa tämä asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi (laki oikeudenkäynnistä hallinto-asioissa, jäljempänä HOL, 111 § 1 mom. 1)-kohta).

3.2 Hallinto-oikeuden päätöksen ilmeinen virheellisyys

Asian saattaminen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi (HOL 1 mom. 2)-kohta).

3.3 Muut painavat syyt

Valitusluvan myöntämiseen on myös muut painavat syyt (HOL 1 mom. 3)-kohta).

4. Valitusluvan myöntämisen perusteista tarkemmin

4.1 Ennakkopäätösperusteet

Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa tämä asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

Lain yhtenäisen soveltamisen ja oikeuskäytännön kannalta on tärkeitä korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksellä arvioida maanomistajien tasapuolista kohtelua liittyen alueen tonttien olosuhteisiin ja niiden rakennettavuuteen riippumatta siitä, millainen reagointi asiassa ilmenee yksittäisen tontin rajanaapurin toimesta.

Tampereen kaupungissa Järvensivulla on useille tonteille myönnetty toisen erillispientalon rakentamiseksi rakennuslupia kaavan mukaisen rakennusoikeuden puitteissa, joissain tapauksissa osittain kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Nämä päätökset ovat tulleet suoraan kunnan myöntämällä luvalla lainvoimaiseksi, koska niihin ei ole haettu muutosta.

Lisäksi poikkeamisluvalla on viime vuosina myönnetty toisen asuinrakennuksen rakentamisen lupia rakennusalan ulkopuolelle mm. Koivistonkylän ja Lintulammen kaupunginosissa (Liitteet 2, 3). Nämä alueet ovat rakennuskannaltaan hyvin samankaltaisia pientaloalueita kuin Järvensivun alue on.

Radasta pohjoiseen oleva osa Järvensivua on alkanut rakentua 1890-luvulla. Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla tontilla voimassa oleva kaava on vuodelta 1979 (nro 5529, vahvistunut 19.9.1979). Kaava on liitteenä toimitettu hallinto-oikeuteen. Asemakaavassa Järvensivuntien varren neljän tontin pääkäyttötarkoitus on asuntokerrostalojen (AK).

Kaavan mukainen rakentaminen on alun perin tarkoittanut useamman asunnon *asuntokerrostaloja*, jotka nykyisen mittapuun mukaan tarkoittavat lähinnä *yhden perheen omakotitaloja*.

Ulkoisesti *omakotitaloja muistuttavissa rakennuksissa* on saattanut alun perin olla esimerkiksi neljä erillistä pientasuntoa mutta myöhemmin talo on muutettu yhden tai kahden perheen asuinrakennukseksi, erillispientaloksi.

Muutamille lähialueen tonteille, joilla on ollut rakennusoikeutta jäljellä, on myönnetty lupa toiselle erillispientalolle. Tontti on

saatettu lohkoa joko ennen tai jälkeen toisen erillispientalon rakentamisen.

Vaikka käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla oli ollut jäljellä, sen hyödyntäminen olisi ollut mahdotonta koska olemassa olevien rakennusten laajentaminen/korottaminen ensimmäisten rakennusten rakentamistavan takia ei olisi ollut mahdollista ilman poikkeamista asemakaavan pääkäyttötarkoituksesta eli asuntokerrostalon rakentamisesta.

Kun kaikki rakennusoikeus on haluttu käyttää, on siis ollut tarkoituksenmukaisempaa jakaa jäljellä oleva rakennusoikeus kahteen erilliseen asuinrakennukseen.

Alueen tonteilla ilman poikkeamislupaa käyttämättömän rakennusoikeuden voisi hyödyntää vain purkamalla olemassa oleva päärakennus ja rakentamalla isompi rakennus rakennusalueelle asemakaavan mukaisesti. Tällainen vaatimus olisi yksityisen ja yleisen edun vastaista sekä rakennusperinnön suojelemisen vastainen vaatimus. Kyseessä ovat pääosin vanhat ja hyväkuntoiset, usein peruskorjatut pientalot. Osa taloista on toistasataa vuotta vanhoja, kuten poikkeamisluvan hakijoiden talo.

Edellä esitetyin perustein valittaja katsoo, että valituslupa on myönnettävä koska lain soveltamisen kannalta muissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa tämä asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

4.2. Hallinto-oikeuden päätöksen ilmeinen virheellisyys

Hallinto-oikeuden päätös perustuu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen virheelliseen soveltamiseen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus perustelee päätöstään muun ohessa seuraavasti (s.5):

”Asiaa arvioitaessa on lisäksi kiinnitettävä huomioita siihen, että alueen lähiympäristössä Järvensivuntien molemmiin puolin on useammalle tontille osoitettu vastaavat kaavamääräykset sekä se, että alue ei ole rakentunut kaavan mukaisesti, vaan myös muilla tonteilla on vastaavasti pientaloja. Kun otetaan huomioon, että myönnetty poikkeamiset voivat maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen perusteella edellyttää vastaavan rakentamisen sallimista myös alueen muille maanomistajille, poikkeaminen aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.”

Tämä osoittaa, että hallinto-oikeus on tulkinnut virheellisesti maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta. Ensin hallinto-oikeus aivan oikein toteaa, että alue ei ole rakentunut kaavan mukaisesti, vaan myös muilla tonteilla on vastaavasti pientaloja. Näiden vastaavien pientalojen rakentuminen nimenomaan on perustunut aikanaan myönnettyihin myönteisiin lupiin.

Järvensivuntien varrella todella on useampia asuntokerrostalojen tontteja, joille on asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa rakennettu toinen erillispientalo asemakaavan käyttötarkoituksen vastaisesti ja paikoitellen osittain rakennusalan ulkopuolelle. Näiden erillispientalojen rakentuminen on perustunut vastaavanlaisiin myönteisiin lupiin kuten tämän asian hakijoiden tapauksessa.

Tapaukset eroavat pääosin vain siinä suhteessa, että aiemmista myönteisistä luvista ei ole valitettu. Asuinrakennukset on rakennettu eri vuosikymmenillä, jolloin lupakäytännöt ovat vaihdelleet. Nykyisin käyttötarkoituksesta ja rakennusala poikkeaminen vaativat poikkeamisluvan. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu perustuu siihen, että samanlaisissa tapauksissa tulee olla samanlaiset ratkaisut, riippumatta siitä perustuuko lopputulos eli poikkeamislupa/rakennuslupa suoraan kunnan myöntämän poikkeamisluvan/rakennusluvan lainvoimaisuuteen vai hallintotuomioistuimen päätökseen.

Suurimmalla osalla alueen tonteista, joilla rakennusoikeutta on jäljellä, toisen asuinrakennuksen rakentaminen nykyinen asuinrakennus säästään ei ole mahdollista. Esteinä täydennysrakentamiselle ovat esimerkiksi nykyisen asuinrakennuksen sijoittuminen tontilla, maaston korkeuserot, tontin mittasuhteet tai toimintojen sijoittamismahdollisuudet tontilla.

Lisähaastetta alueella aiheuttaa junarata, johon Järvensivuntien eteläpuolella sijaitsevat 16 tonttia rajautuvat (Liite 4 Kartta). Pientalorakentamista ei osoiteta nykyisin rautatieliikenteen läheisyyteen sen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi. Häiriöiden hallitsemistoimenpiteet ovat vaativia ja kalliita. Kohteet, joissa pientaloasutus on radan läheisyydessä, ovat tyypillisesti syntyneet ennen kuin ympäristölainsäädäntö ja -vaatimukset ovat nykyisellä tasolla. Vaikka siis Järvensivuntien eteläpuolen isohkoilla tonteilla *näyttäisi* olevan tilaa täydennysrakentamiselle, rautatieliikenteen läheisyys estää mahdollisuuden täydennysrakentamiseen.

Niiden muutamien tonttien, joilla täydennysrakentaminen saattaisi olla mahdollista kaavan mukaisen jäljellä olevan rakennusoikeuden perusteella, luvittaminen poikkeamisluvalla ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Pääsääntöisesti rakennusoikeuden sijoittaminen useampaan eri rakennukseen Järvensivun kaltaisella pientaloalueella on paljon parempi ratkaisu, kuin nykyisten rakennusten laajentaminen 100-200 kerrosneliömetrillä.

On maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaista, että samanlaisissa tilanteissa poikkeamisluvan/rakennusluvan saaminen perustuu käytännössä vain siihen, että onko kyseisestä päätöksestä valitettu vai ei.

Asiassa hallinto-oikeus on tulkinut virheellisesti maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus juuri nimenomaan perustaa hakijoiden oikeuden saada hakemansa poikkeamislupa. Hallinto-oikeuden käsittelyssä on siis tapahtunut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen tulkinnan osalta ilmeinen virhe.

Aiemmin myönnetty, vastaavankaltaiset poikkeamisluvat ja rakennusluvat maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen perusteella edellyttävät vastaavan rakentamisen sallimista myös tämän poikkeamisluvan hakijoille.

4.3 Muut painavat syyt

Valitusluvan myöntämiseen on myös muut painavat syyt.

Asialla on erittäin suuri taloudellinen sekä muu tärkeä merkitys poikkeamisluvan hakijoille. Heillä on tontillaan käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka hyödyntäminen tulee käytännössä mahdottomaksi, mikäli hallinto-oikeuden päätös jäisi pysyväksi.

Mikäli hakijat eivät tässä tapauksessa saa hakemaansa poikkeamislupaa, he eivät voi käytännössä hyödyntää lainkaan tontillaan olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Mikäli hallinto-oikeuden ratkaisu jäisi pysyväksi, käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen tarkoittaisi nykyisen päärakennuksen purkamista ja uuden, isomman rakennuksen rakentamista rakennusosalalle. Tällainen vaatimus olisi sekä rakennusperinnön suojelemisen vastaista että taloudellisesti kohtuutonta. Oikeuskirjallisuudessa todetaan, että muu painava syy valitusluvalle on muun muassa se, että ratkaisulla on erittäin

suuri taloudellinen tai muu merkitys asiaosaiselle (Mäenpää 2 s. 562).

Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hallinnon asiakas on oikeutettu luottamaan siihen, että viranomainen noudattaa myös hänen kohdallaan omaksumaansa tulkinta- ja soveltamiskäytäntöä elleivät olosuhteet ole olennaisesti muuttuneet tai tuo käytäntö ole selvästi lainvastainen. (Mäenpää 1, s. 393-394, myös Niemivuo-Keravuori s.126 ja Kulla s.109)

Suomen hallinto-oikeudessa viimeistään hallintolain säätämisen jälkeen [eli vuodesta 2004 lukien] luottamuksensuoja on oikeuskirjallisuudessa tunnustettu sitovia oikeusvaikutuksia luovaksi eli varsinaiseksi oikeusperiaatteeksi (Kulla s. 109).

Vastaavilla Tampereen alueilla, joilla on isohkoja tontteja, vanhahkoa rakennuskantaa ja käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä, kuten esimerkiksi Lintulammen ja Koivistonkylän kaupunginosissa, on myönnetty vastaavanlaisia poikkeamislupia (Liitteet 2 ja 3). Näistä päätöksistä ei ole valitettu ja ne ovat siten tulleet suoraan kunnan päätöksellä lainvoimaisiksi. Näissä tontille on asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa myönnetty lupa rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvalle toiselle asuinrakennukselle. Luottamuksensuojaperiaate edellyttää, että myös tämän poikkeamisluvan hakijat ovat oikeutettuja saamaan hakemansa poikkeamislupa.

Poikkeamisluvalla on asianosaiselle suuri merkitys sillä ilman poikkeamislupaa hakija ei voi käyttää tontilla jäljellä olevaa rakennusoikeutta, mikäli nykyinen asuinrakennus halutaan säilyttää. Vaatimus peruskorjatun, alun perin 1800-luvulta peräisin olevan asuinrakennuksen purkamisesta tai laajentamisesta on rakennetun kulttuuriperinnön menettämisen takia mahdoton vaatimus hyväksyä. Mikäli hallinto-oikeuden päätös jäisi pysyväksi, lopputulos olisi poikkeamisluvan hakijoille täysin kohtuuton.

Edellä esitetyin perustein asiassa on myös muut painavat syyt valitusluvan myöntämiselle.

4.4 Yhteenveto valitusluvan myöntämisen perusteista

Valitusluvan myöntäminen ei ole harkinnanvaraista. Korkeimman hallinto-oikeuden on myönnettävä valituslupa, jos lupaperusteen

todetaan olevan olemassa. Vastaavasti valitusluvan hakijalla on oikeus saada lupa tällaisessa tilanteessa. (Mäenpää 2, s. 562)

Valittaja katsoo edellä kappaleissa 4.1-4.3 esitetyin perustein oikeudekseen saada valitusluvan.

II VALITUS

1. Asian taustaa

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on päätöksellään 21.6.2023 § 194 hyväksynyt poikkeamista koskevan hakemuksen talousrakennuksen purkamiseksi ja asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 837-130-521-18. Hakemus on koskenut poikkeamista asemakaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta ja rakennuslupasta. Päätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 24.4.2025 kumonnut valituksenalaisen päätöksen ja hylännyt poikkeamista koskevan hakemuksen.

2. Vaatimukset korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Vaaditaan, että korkein hallinto-oikeus kumoaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen ja pysyttää voimassa Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan myöntämän poikkeamisluvan.

3. Vaatimusten perusteet

3.1 Yleistä poikkeamisen erityisistä syistä (MRL 171 § 1 mom.)

Poikkeaminen edellyttää aina erityisiä syitä, jotka voivat olla, erilaisista poikkeamistarpeista johtuen, mitä moninaisempia. Erityisillä syillä hakija osoittaa, että hankkeensa on toteutettavissa vaarantamatta niitä kaavasta, määräyksistä tai säännöksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään. *Viranomaisilla* jää erityisten syiden arvioinnissa runsaasti harkintavaltaa vaikkakaan *ei varsinaista tarkoituksenmukaisuusharkintaa*. Täysin vapaata harkintavaltaa ei ole sillä sitä rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet (*harkintavallan rajoitusperiaatteet*), joita ovat yhdenvertaisuusperiaate, objektiviteettiperiaate ja tarkoituksellisuuden periaate. Esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaate on jo perustuslain 6 §:ssä, jonka mukaan ”ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä”. Yleisesti yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan hallintotoiminnassa ei siis saa perusteettomasti asettaa ketään eriarvoiseen asemaan eli hallintoasioiden on oltava tasapuolisia. Yhdenvertaisuusperiaatteen eräänlainen lähtökohtainen ajatus on ollut antaa oikeussuojaa hallintoalamaisille viranomaisten

mahdollista epätasa-arvoista kohtelua vastaan. (Ekroos-Majamaa s. 988-989).

Yhdenvertaisuus sisältää vaatimuksen tasapuolisesta kohtelusta ja johdonmukaisesta hallintotoiminnasta (hallintolaki 5.1 § ja perustuslaki 6 §). Yhdenvertaisuus liittyy läheisesti oikeusturvan perustana korostettuun lainalaisuusperiaatteeseen, joka voidaan tulkita harkintavallan väärinkäytön ja mielivallan kielloksi. (Jääskeläinen et.al s. 30).

Erityisistä syistä tärkein peruste myönteisen poikkeamisluvan saamiseen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Poikkeamisluvan hakijalla on ollut hakemuksensa perusteena myös muita erityisiä syitä, jotka on hakemuksessa esitetty.

Seuraavassa esitetään vielä uudelleen poikkeamisen erityiset syyt, jotka oikeuttavat valittajan saamaan hakemansa poikkeamisluvan.

3.2 Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Vastaavilla Tampereen pientaloalueilla, Lintulammen ja Koivistonkylän kaupunginosissa, on myönnetty vastaavanlaisia poikkeamislupia, joissa tontille on asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa myönnetty lupa rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvalle toiselle asuinrakennukselle. Näistä päätöksistä ei ole valitettu.

Järvensivuntien varrella on useampia asuntokerrostalojen tontteja, joille on asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa rakennettu toinen erillispientalo, joissain tapauksissa osittain rakennusalan ulkopuolelle. Useimmat näistä tonteista on lohkottu erillisiksi tonteiksi asemakaavan laatimisen jälkeen, joten tilanne ei hahmotu selkeästi karttaa katsoessa. Nämä päätökset ovat tulleet suoraan kunnan myöntämällä luvalla lainvoimaiseksi, koska niihin ei ole haettu muutosta.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaan samassa asemassa olevia hakijoita on kohdeltava yhdenmukaisella tavalla. On tasapuolisuusvaatimuksen vastaista, että samanlaisissa tilanteissa jonkun hakemus hyväksytään ja jonkun toisen hakemus hylätään. Tasapuolisuuden pitää perustua vallitsevaan ja vakiintuneeseen tilanteeseen ja lupakäytäntöön saman kunnan alueella. Poikkeamisluvan saaminen ei voi perustua sattumanvaraisuuteen eli että jokin hakija saa poikkeamisluvan koska häntä koskevasta päätöksestä ei valiteta ja joku toinen hakija ei saa samanlaisessa tilanteessa poikkeamislupaa koska häntä koskevasta päätöksestä on valitettu.

Samanlaisessa asemassa olevia maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti, ellei tästä poikkeamiseen ole olemassa kaavamuodosta johtuvaa tai muuta hyväksyttävää maankäytöllistä erityistä perustetta. (Hirvonen 2016 s. 81–83)

Järvensivun alueella on vanhaa rakennuskantaa ja voimassa oleva kaava on vanha. Alue on kaavan mukaisesti täyteen rakentunut asuntoalueena. Alueiden tonttien käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämien voi perustua lähinnä vain myönteisiin poikkeamislupiin. Ei ole kaavaan tai mihinkään muuhunkaan maankäytölliseen perusteeseen erityistä perustetta olla myöntämättä poikkeamislupaa tämän asian hakijoille.

Kaikilla Järvensivun alueen tonteilla ei suinkaan ole vastaavaa tilannetta, jossa tontilla olisi jäljellä riittävästi rakennusoikeutta ja tilaa toiselle asuinrakennukselle.

Pientalorakentamista ei osoiteta nykyisin rautatieliikenteen läheisyyteen (Järvensivuntien eteläpuolen tonteilla rataa kiinni) sen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi. Häiriöiden hallitsemistoimenpiteet ovat vaativia ja kalliita. Kohteet, joissa pientaloasutus on radan läheisyydessä ovat tyypillisesti syntyneet ennen kuin ympäristölainsäädäntö ja -vaatimukset ovat nykyisellä tasolla.

Vaikka siis Järvensivuntien eteläpuolen isohkoilla tonteilla *näyttäisi* olevan tilaa täydennysrakentamiselle, rautatieliikenteen läheisyys estää mahdollisuuden täydennysrakentamiseen. Mikäli tonteilla olemassa olevat asuinrakennukset purettaisiin, voitaisiin koko rakennusoikeus käyttää asemakaavan mukaisesti eikä silloin poikkeamiselle olisi tarvetta.

Suurimmalla osalla alueen tonteista, joilla rakennusoikeutta on jäljellä, toisen asuinrakennuksen rakentaminen nykyinen asuinrakennus säästären ei ole mahdollista. Esteinä täydennysrakentamiselle ovat esimerkiksi nykyisen asuinrakennuksen sijoittuminen tontilla, maaston korkeuserot, tontin mittasuhteet tai toimintojen sijoittamismahdollisuudet tontilla. Näin ollen tämän poikkeamisluvan myöntäminen ei merkitsisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Järvensivun alueella on vain muutama tontti, joilla vastaavaa täydennysrakentamista poikkeamislavin, jäljellä olevan rakennusoikeuden puitteissa, nykyisiä rakennuksia purkamatta, olisi mahdollista tarkastella.

Näin ollen voidaan todeta, että vastaavaa poikkeamista toisen asuinrakennuksen rakentamiselle ei jokaiselle alueen tontille ole mahdollista tai tarvetta myöntää.

Tässä tapauksessa poikkeaminen asemakaavasta ei siis aiheuta lain tarkoittamaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

3.3 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttäminen ja rakennetun ympäristön suojelu

Mikäli hallinto-oikeuden päätös jäisi pysyväksi, poikkeamisluvan hakijoiden ainoa mahdollisuus hyödyntää käyttämätön rakennusoikeus olisi purkaa nykyinen rakennusalueella oleva rakennus. 1800-luvulta peräisin oleva asuinrakennus on yksi Järvensivun alkuperäisistä rakennuksista.

Suunnitelmien mukainen uudisrakennus sijoittuu tontille siten, että se ei estä vanhan asuinrakennuksen erottumista maisemassa tontin keskipisteenä. Rakentamisessa toteutuisi siis tavoite, jota Pirkanmaan maakuntamuseo lausunnossaan on edellyttänyt. Lausunnossa todetaan myös, että yksinkertainen massoittelu soveltuu hyvin Järvensivuntien vaihtelevaan katumaisemaan. Lausunto on liitteenä toimitettu hallinto-oikeuteen.

Asuinrakennus on peruskorjattu eikä sen purkaminen ole rakennetun kulttuuriympäristön, hiilijalanjälkivaikutusten tai taloudellisuuden kannalta perusteltavissa.

3.4 Poikkeamisen edellytyksistä

Poikkeamiseen on oltava maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 momentin tarkoittamat erityiset syyt ja eikä poikkeaminen saa MRL 171 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan hakijalla on ollut lain tarkoittamat erityiset syyt ja edellytykset poikkeamisluvan saamiseksi.

Järvensivulla on useita kiinteistöjä, joille on samalla asemakaavan asuntokerrostalojen pääkäyttötarkoituksella rakennettu toinen erillispientalo. Lisäksi suurin osa lähialueen asuinrakennuksista

on yhden tai kahden perheen erillispientaloja, ei kaavan mukaisesti asuntokerrostaloja.

Suurimmalla osalla alueen tonteista, joilla rakennusoikeutta on jäljellä, ei toisen asuinrakennuksen rakentaminen nykyinen asuinrakennus säästään, ole mahdollista. Syynä on esimerkiksi nykyisen asuinrakennuksen sijoittuminen tontilla, maaston korkeuserot, tontin mittasuhteet sekä toimintojen sijoittamismahdollisuudet tontilla.

Lisähaastetta alueella aiheuttaa junarata, johon Järvensivuntien eteläpuolella sijaitsevat 16 tonttia rajautuvat (Liite 4 Kartta). Pientalorakentamista ei osoiteta nykyisin rautatieliikenteen läheisyyteen sen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi. Häiriöiden hallitsemistoimenpiteet ovat vaativia ja kalliita. Kohteet, joissa pientaloasutus on radan läheisyydessä ovat tyypillisesti syntyneet ennen kuin ympäristölainsäädäntö ja -vaatimukset ovat nykyisellä tasolla. Vaikka siis Järvensivuntien eteläpuolen isohkoilla tonteilla *näyttäisi* olevan tilaa täydennysrakentamiselle, rautatieliikenteen läheisyys estää mahdollisuuden täydennysrakentamiseen.

Niiden muutamien tonttien, joilla täydennysrakentaminen saattaisi olla mahdollista, luvittaminen poikkeamisluvalla ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Pääsääntöisesti rakennusoikeuden sijoittaminen useampaan eri rakennukseen Järvensivun kaltaisella pientaloalueella on parempi ratkaisu, kuin nykyisten rakennusten laajentaminen 100-200 kerrosneliömetrillä.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan tontilla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamisluvan myöntämisellä saadaan säilytettyä 1800-luvulta peräsin oleva asuinrakennus, joten luvan myöntäminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on tontin rakennusoikeuden puitteissa tapahtuva tavanomainen, laadukas pientalorakentaminen arkkitehtuuriltaan moninaisella pientaloalueella, joten poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

3.5 Yhteenveto

Edellä esitetyin perustein sekä uudistaen myös kaikki mitä edellä kohdassa I VALITUSLUPAHAKEMUS on esitetty, valittaja katsoo, että valituksensa tulee hyväksyä.

Tampereella 6.5.2025

Hanna Montonen
asemakaavapäällikkö vs.

LIITTEET

Tämän asiakirjan liitteet

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 24.4.2025 päätösnumero 837/2025 diaarinumero 1493/03.04.04.16/2023, 1386/03.04.04.16/2024
2. Poikkeamispäätös, yhdyskuntalautakunta 15.6.2010, § 238
3. Poikkeamispäätös, yhdyskuntalautakunta 21.11.2023, § 322
4. Karttaliite: Lähialueen tonttien olosuhteet

Muilta osin viitataan hallinto-oikeuteen toimitettuihin liitteisiin

LÄHTEET

1. Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Edita Publishing Oy, 3.uudistettu laitos, Porvoo 2015, **(Ekroos – Majamaa)**
2. Hirvonen, Kalervo, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Raportteja 58/2016, Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn **(Hirvonen 2016)**
3. Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi – Hurmeranta, Jyrki – Wähä, Susanna, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Rakennustieto Oy, 5.uudistettu painos, Helsinki 2018 **(Jääskeläinen et.al)**
4. Kulla, Heikki, Hallintomenettelyn perusteet, Talentum pro, 9.uudistettu painos, Helsinki 2015 **(Kulla)**
5. Mäenpää, Olli, Hallinto-oikeus, WSOY lakitieto, Porvoo 2003 **(Mäenpää 1)**
6. Mäenpää, Olli, Oikeudenkäynti hallintoasioissa, Alma Talent, Helsinki 2019 **(Mäenpää 2)**
7. Niemivuo, Matti – Keravuori, Marketta, Hallintolaki, WSOY lakitieto, Porvoo 2003 **(Niemivuo-Keravuori)**