

20.8.2026

Dnro 2533/03.04.04.04.16/2024

**Asia**

Ranta-asetmakaavan hyväksymistä koskeva valitus

Valittaja

[REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Tampereen kaupunginvaltuuston päätös 21.10.2024 § 157

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ranta-asetmakaavan numero 8773.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava Pappilansaaren rakennusoikeuden määrää ja venesataman sijaintia koskevilta osin.

Yleiskaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaisesti ohjannut ranta-asetmakaavan laatimista. Ranta-asetmakaavassa Pappilansaaressa on osoitettu rakennusoikeutta 1 773 k-m², mikä ylittää 2,7 kertaista alueella voimassa olevassa Aitolahti-Teiskon rantayleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrän. Venesatamaa ei ole sijoitettu alueella myöskään voimassa olevassa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa osoitetulle paikalle eli saarelle johtavan maakannaksen itäpuolelle.

Lausunnot ja selitykset*Tampereen kaupunginhallitus* on antanut lausunnon.

[REDACTED] on antanut selityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain (31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki) 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Alueidenkäyttölain 42 §:n 3 momentin mukaan yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä.

Alueidenkäyttölain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asiassa saatu selvitys

Kaava-alue sijaitsee Teiskon alueella Näsijärveen yhteydessä olevalla Kirkkojärvellä Pappilansaarella (virallinen nimi Isosaari). Kaavaselostuksen mukaan pinta-alaltaan noin 7,8 hehtaarin suuruinen kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta peltoaluetta lukuun ottamatta ranta-alueiden metsikköjä. Pappilansaarella sijaitsee kaksi pysyvää asuinrakennusta, joista toinen on pappilarakennus ja toinen on niin sanottu pikkupappilaksi kutsuttu asuinrakennus.

Kaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavan tavoitteena on parantaa Pappilansaaren omistavan Tampereen evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän edellytyksiä kehittää Pappilansaarta uusia toimintoja mahdollistamalla ja rakennusoikeutta lisäämällä. Hankkeen tavoitteena on myös, että Pappilansaari on jatkossa liitettävissä keskitettyyn vesihuoltoon. Ranta-asemakaava mahdollistaa yhteiskäyttöisen loma-asuntoalueen rakentamisen Pappilansaareen ja vanhan pappilarakennuksen käyttämisen matkailua palvelevana majoitusrakennuksena. Ranta-alueet jäävät yleiseen käyttöön lähivirkistysalueiksi.

Valituksenalaisessa kaavaratkaisussa iso osa Pappilansaaresta on osoitettu arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on pääosin säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia. Arvokkaan peltoalueen pohjoispuolelle niin sanotun pikkupappilan kohdalle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) ja varsinaisen pappilarakennuksen kohdalle matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-3), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan asuminen. Peltoalueen länsipuolelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jonne on osoitettu 13 kappaletta 40 k-m²:n suuruisia rakennusaloja. Kaikkiaan kaava-alueelle on osoitettu

rakennusoikeutta 1 773 k-m². Pappilansaaren länsiosaan on osoitettu venesatama (LV-1) ja itäosaan uimaranta-alue (VV-1). Muutoin ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL-2).

Kaava-alueella voimassa olevassa vuonna 1999 lainvoimaiseksi tullessa oikeusvaikutteisessa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa Pappilansaaren alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (M/s). Kaavamääräysten mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja välttää sen muuttamista. Vanhan pappilan alue on osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Sanotun alueen itäpuolelle on osoitettu erillispientaloille varattu asuntoalue, jolla on erityisiä maisema-arvoja (AO-3). Saareen johtavalle maa-alueelle, välittömästi valituksenalaisen kaava-alueen ulkopuolelle on osoitettu venesatama tai venevalkama-alue (LV-1).

Vuonna 2022 voimaan tullessa oikeusvaikutteisessa Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa Pappilansaaren alue on osoitettu kehitettävän matkailukokonaisuuden alueeksi (mat). Alueella on erityisiä edellytyksiä matkailu- ja virkistystoiminnan kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Alueella tulee tukea matkailua edistäviä hankkeita ja niitä yhdistävien reitistöjen muodostamista. Lisäksi Pappilansaari on osoitettu matkailukohteeksi, jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella sijaitsee matkailuyrityksiä, yhteisöjen loma-asuntoalueita tai leirikeskuksia. Alueiden kehittämisessä on huomioitava toiminnan yhteensovittaminen lähialueen muun maankäytön sekä maisema-, luonto- ja virkistysarvojen kanssa. Suunnittelussa tulee varmistaa alueen saavutettavuus ja kiinnittää huomiota yhteyksiin lähiseudun matkailu- ja virkistysalueiden välillä.

Oikeudellinen arviointi

Teiskon kirkonseudun osayleiskaava on muun muassa nyt kyseessä olevaa kaava-aluetta koskevilta osin korvannut Aitolahti-Teiskon rantayleiskaavan 1989. Näin ollen Aitolahti-Teiskon rantayleiskaavaa 1989 ei ole tullut pitää ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka tarkentuu alueelle laadittavassa asemakaavassa. Myös yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei merkitykseltään muutu. Kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan ranta-asemakaavalla muodostetaan uutta rakennusoikeutta 520 k-m². Kun otetaan huomioon, että tuoreessa vuonna 2022 voimaan tullessa strategisessa yleiskaavassa Pappilansaari on osoitettu kehitettävän matkailukokonaisuuden alueeksi, ranta-asemakaavassa on voitu osoittaa alueita matkailua palvelemaan rakentamiseen ja venesatama alueen länsiosaan. Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa Pappilansaareen johtavalle maa-alueelle osoitettu venesatama tai venevalkama-alue ei sijaitse nyt kysymyksessä olevalla kaava-alueella. Yleiskaavan on siten katsottava olleen alueidenkäyttölain 54 §:n 1 momentissa

tarkoitettulla tavalla ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa eikä kaupunginvaltuuston päätöstä ole aihetta kumota.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla kunnallisvalituksin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Henna Nevalainen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Virpi Juujärvi, Maria Kuusinen ja Henna Nevalainen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös



Oikeudenkäyntimaksu

270 euroa, laskutetaan myöhemmin
(Tuomioistuinmaksulaki 2 § ja oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta)

Oikeudenkäyntimaksun määräämiseen saa vaatia oikaisua alla ilmenevällä tavalla.

Jäljennös maksutta

Tampereen kaupunginhallitus

Tampereen evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä

Tiedoksi maksutta

Lupa- ja valvontavirasto

Ympäristöministeriö

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot mukaan lukien sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- soveltuvalta tavalla valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja, jos hän ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa eikä hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos valituksen toimittaa sähköisenä asiakirjana, sen on saavuttava korkeimmalle hallinto-oikeudelle valitusajan viimeisen päivän aikana. Muulla tavoin toimitetun valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot ja aukioloaika:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:	https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)