

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

LAUSUNTO

Asia

Lausunto valitukseen Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 14.2.2023 § 50.

Viite

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 19.4.2023, diaarinumero  
596/03.04.04.04.16/2023

Valittajat

Kiinteistö Oy Tampereen Liiketilat  
Almare Group Oy



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 14.2.2023 § 50 hylännyt poikkeamislupahakemuksen, jossa on haettu toimistotilahuoneiston ■■■ osoitteessa Hämeenkatu 31, Tampere, muuttamista asunnoksi. Muiden syiden ohella keskeinen peruste hakemuksen hylkäämiselle oli, että poikkeaminen kaavamääräyksistä aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Yhdyskuntalautakunnan päätöksestä valittajat ovat tehneet valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

## 2. Valituksen vaatimukset ja lausunnonantajan vastaus niihin

Ensisijaisesti valituksessa vaaditaan, että yhdyskuntalautakunnan päätöstä tulee muuttaa siten, että poikkeaminen myönnetään alkuperäisen hakemuksen mukaisesti myös huoneistolle ■■■.

Toissijaisesti valituksessa vaaditaan, että asia on palautettava yhdyskuntalautakunnan uudelleen päätettäväksi ohjeistuksella, että poikkeaminen voidaan myöntää alkuperäisen hakemuksen mukaisesti myös huoneistolle ■■■.

Lausunnonantaja vaatii, että valitus on kaikilta osin hylättävä.

## 3. Valituksen perustelut ja lausunnonantajan vastaukset niihin

### 3.1

#### Valituksen perustelu

Yhdyskuntalautakunnan päätös, jolla huoneiston ■■■ poikkeaminen evätään, perustuu virheelliseen lain ja valtioneuvoston päätöksen tulkintaan sekä Tampereen yhdyskuntalautakunnan vanhempaan ohjeistukseen, joka on ristiriidassa lain ja valtioneuvoston päätöksen kanssa.

#### Lausunnonantajan vastaus

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta *voi erityisesti syytä* hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Keskeisin peruste poikkeamislupahakemuksen hylkäämiselle oli, että haettu poikkeaminen asemakaavamääräyksistä aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle. Lisäksi hakemus on Tampereen yhdyskuntalautakunnan päättämän melulinjauksen vastainen.

### 3.2

#### Valituksen perustelu

Yhdyskuntalautakunnan päätös perustuu virheelliseen MRL:n 171 §:n tulkintaan poikkeamisen edellytyksistä.

Poikkeamisharkinnassa on keskeisiltä osin tukeuduttu Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan hyväksymiin meluohjeisiin, jotka ovat osittain ristiriidassa valtioneuvoston päätökseen melutason ohjeistoista (VnP 993/92).

Poikkeamisharkinnassa viranomaisen on perustettava tulkintansa hierarkkisesti ylempään normiin (VnP), mikäli päätöksentekoa ohjaava normisto (VnP ja kunnallisen lautakunnan päätöksellä luotu ohjeistus eli melulinjaukset) ovat ristiriidassa.

Lisäksi yhdyskuntalautakunnan tekemät virheelliset tekniset oletukset käsillä olevasta rakennuksesta, johtavat päätöksenteossa väärään lopputulokseen.

#### Lausunnonantajan vastaus

Yhdyskuntalautakunnan päätös on tulkinnut poikkeamisen edellytyksiä aivan oikein. MRL 171 § 2 momentin 1-kohdan mukaan *poikkeamista ei saa myöntää*, jos se aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle, on asemakaavamääräysten vastainen, joten yhdyskuntalautakuntalla ei ole ollut lain mukaan mahdollisuutta poikkeamislupaa myöntää.

Hämeenkatu 31 sijoittuu Keskustan strategisen osayleiskaavan (LIITE 3), joka on oikeusvaikutteinen, ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle, jonka kaavamääräyksessä todetaan muun muassa seuraavaa:

*”Alueella tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Suunnitelmien tulee edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Suunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat.”*

Hämeenkadusta (LIITE 3, Hämeenkatu) osayleiskaavassa todetaan muun muassa:

*”Hämeenkatu on kaupungin merkittävin katutila, jota on kehitettävä aktiivisena, monipuolisena, viihtyisenä ja laadukkaana ympäristönä turvaamalla kulttuurihistorialliset arvot ja liike-elämän toimintaedellytykset.”*

Keskustan alueella voimassa oleva yleiskaava ohjaa alimpien kerrosten liike- ja toimitilakäyttöä keskustan asemakaavatoissa. Yleiskaavan mukaan kiinteistöjen ensimmäiset kerrokset tulee siis varata liike- ja palvelukäyttöön (LIITE 3, ydinkeskustan kehittämisvyöhyke). Kaavan toteuttaminen edellyttää, että kiinteistöjen Hämeenkadun

puoleiset ensimmäiset kerrokset ovat liike- ja palvelukäytössä. Olisi yleiskaavan vastaista muuttaa liike- ja palvelukäyttöön osoitettuja tiloja asumiskäyttöön.

Asemakaavassa (LIITE 4) on vielä tarkempia määräyksiä, jotka liittyvät huoneiston [REDACTED] hakemukseen poikkeamisesta. Asemakaavamääräykset, jotka koskevat huoneistoa [REDACTED]:

”Merkintä er-6 ilmoittaa rakennusalan osan, jolle *tulee* sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen.

Tontille sallitusta kerrosalasta on *käytettävä* 32 % liike- ja toimistotiloiksi.”

Yleiskaavan ohjaus elävän ja viihtyisän keskustan ja liike-elämän toimintaedellytysten turvaamiseksi on varmistettu asemakaavan er-6 määräyksellä ja liiketilojen sijoittuminen erityisesti keskustan pää- ja liikekadun varrella kiinteistön alimpiin kerroksiin.

Kivijalkakauppaa maantasossa sekä liike- ja toimistotilaa myös asumisen ja katutason liiketilojen välissä mahdollistavat nk. laakerikerroksen eri toimintojen välille ja osaltaan antavat myös melun suojaa asuintiloille sisällä kiinteistössä.

Asemakaavassa on linjattu myös asuntojen avautumista hiljaiselle puolelle. Hämeenkadun puoleiselle julkisivulle on annettu määräys *eas-1/III-VII*. Sen mukaan asuinhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa Hämeenkadun puoleiseen julkisivuun 3-7 kerrokseen, ellei asunnon ikkunoita ole myös toisen julkisivun puolella. Asuntojen pitää olla ns. läpitalon huoneistoja kerroksissa 3-7. On selvää, että mikäli asemakaava sallisi asuinhuoneistoja myös 1-2 kerroksiin, vaatimuksena olisi ilman muuta se, että ikkunoita olisi myös toisen julkisivun puolella.

Kaavamääräys *eas-1/III-VII* vastaa vuonna 2019 annetun melulinjauksen periaatteita.

Liike- ja toimistotilojen määrään oli myönnetty poikkeus jo rakennuslupavaiheessa, jolloin liike- ja toimistotilojen määrä laski 32 %:sta 30,2 %:iin. Haettujen kolmen toimistohuoneiston muutoksen myötä liiketilojen määrä olisi enää n. 25 %.

### 3.3

#### Valituksen perustelu

Valituksenalaisessa päätöksessä yhdyskuntalautakunta on todennut poikkeamisen hakijan esittämät erityiset syyt sellaisiksi, että poikkeaminen on myönnetty huoneistoille/tiloille [REDACTED] ja [REDACTED]. Huoneiston [REDACTED] osalta poikkeamisen erityiset syyt ovat samat kuin muissa hakemuksen huoneistoissa, mutta poikkeaminen on evätty kaupungin melulinjausten soveltamisen perusteella.

Melulinjauksia soveltaessaan yhdyskuntalautakunta on lisäksi tehnyt virheellisiä ja faktoihin perustumattomia oletuksia päätöksenteon kohteena olevan rakennuksen teknisistä ratkaisuksista.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksenteon logiikka perustuu yksinkertaistaen seuraavaan:

#### a) erityinen syy

- Erityinen syy poikkeamiselle olisi olemassa, myös huoneiston [REDACTED] osalta.

#### b) ulkoseinän mitattu keskiäänitaso ja kaupungin omat melulinjaukset

- Hämeenkadun puolella julkisivuun kohdistuva liikenteen keskiäänitaso on huoneiston kohdalla 68 dB (A-Insinöörit, liikennemeluselvytys 2022, liitteenä 7)
- Kaupungin melulinjausten mukaisesti hiljaiselle puolelle aukeamattoman huoneiston ulkoseinän keskiäänitason on oltava alle 65 dB.
- Huoneisto ■■■ sijaitsee kokonaan Hämeenkadun puolella eikä se avaudu hiljaiselle puolelle.

c) asemakaavan vaatimus

- Asemakaava edellyttää asuinhuoneistojen ulkoseinältä äänierotaso 38 dB.

d) oletus rakennuksen 2. kerroksen äänieristävydestä

- Yhdyskuntalautakunta olettaa (virheellisesti), että huoneiston ■■■ ulkoseinän rakenteet eristävyden ja äänieristyksen osalta olisivat tasoltaan heikkomat, kuin rakennuksen asuin kerroksissa, esim. kerroksessa 3.

→ Poikkeamista asuinkäyttötarkoitukseen ei voida myöntää.

Osoitamme seuraavassa logiikan virheet.

1. Rakennus täyttää myös valituksen alaisen 2. kerroksen osalta asemakaavassa edellytetyn äänieristyksen äänitasoeron, vähintään 38 dB.

Tämä voidaan osoittaa rakennuksen rakennuslupavaiheessa hyväksytyillä ja valvotuilla rakennepiirustuksilla (Leikkaus A.A H31\_11 liitteenä 8), joiden mukaan 2. kerroksen ja valituksen kohteena olevan huoneiston ulkoseinän äänieristystaso on asemakaavan asuinhuoneistoilta edellyttämällä tasolla.

2. Yhdyskuntalautakunnan aikaisemmin hyväksymät ja valituksenalaisessa päätöksessään soveltamat melulinjaukset ovat ristiriidassa valtioneuvoston päätöksen melutasojen ohjearvoista (VnP 993/92) kanssa.

3. VnP 993/92 rakentuu ulkomelun ja sisämelun ohjearvojen erotteluun.

Asuinhuoneiden (ja huoneistojen) melutasojen ohjaamisen ohjearvot ovat sisämeluarvoja.

Ulkomelun osalta VnP on tarkoitettu ohjaamaan yleisellä tasolla esim. asuin/virkistysalueen melutasoa. Käytännössä niitä häiritsevien toimintojen luvitusta - ei siis ensi sijassa asumisen sallittavuutta. (Ks. ulkomeluarvojen ohjausvaikutuksesta KHO 663/2016)

Asumisen sallittavuuden tai käyttötarkoituksen muutoksen harkintaa tulee ohjata VnP:n sisämeluarvot. Tältä osin Tampereen melulinjaukset (27.8.2019) ovat VnP vastaisia.

4. Lisäksi ulkoseinän melutason soveltuvuus käyttötarkoituksimuutosharkintaan voidaan kyseenalaistaa sillä perusteella, että nykyinen iv-tekniikka ei suosittelen ja jopa kieltää ikkunoiden avaamisen ilmanvaihtotarkoituksiin. Ulkoseinästä mitattu melu ei siten ole relevantti kriteeri käyttötarkoituksimuutosharkinnassa eikä poikkeamislupa harkinnassa.

→Ulkoseinästä mitattu melu ei siten voi toimia sellaisena selvityksenä, joka muodostaisi MRL 171.2 §:n poikkeamisen esteen.

Yhdyskuntalautakunnan harkinnan oikea, MRL:n, VnP:n mukainen logiikka tapauksessa tulisi olla:

- Rakennus, myös sen 2. kerros, täyttää rakennusteknisesti voimassa olevan kaavan vaatimuksen äänieristyksen osalta eli äänitasoero on vähintään 38 dB.

- Meluselvitys on tehty ja julkisivuun kohdistuvat keskiäänitasot 66–68 dB
- Äänitasoero riittää siihen, että sisätilojen ohjearvo (VnP 993/92) laskennallisesti alittuu myös huoneiston ■■■ kohdalla.

→poikkeaminen voidaan myöntää

Lausunnonantajan vastaus

Hämeenkadun puolella Hämeenkatu 31 julkisivuun kohdistuva liikenteen keskiäänitaso on huoneiston ■■■ kohdalla 68 dB (A-Insinöörit, 2022).

Tampereen yhdyskuntalautakunnan hyväksymässä melulinjauksessa (Yhdyskuntalautakunta 27.8.2019 § 229) todetaan, että jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 -70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Huoneisto ■■■ avautuu ainoastaan Hämeenkadun puolelle eikä siten täytä linjauksen vaatimusta.

Asemakaavassa on määrätty, että asuinhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa Hämeenkadun puoleiseen julkisivuun 3.-7. kerrokseen, ellei asunnon ikkunoita ole myös toisen julkisivun puolella. Eli asuntojen pitää olla ns. läpitalon huoneistoja kerroksissa 3-7.

Melulinjauksen noudattaminen ja asunnon avautuminen myös hiljaiselle puolelle mahdollistaa asunnon tuulettamisen ilman, että asuntoon tulevan melun taso ylittää ulko-oleskelualueiden sallitun enimmäisarvon 55 dB.

Kiinteistön tai asunnon ilmanvaihtojärjestelmän tyyppi ei vaikuta siihen, että tuleeko asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle.

Asemaakaavassa on Hämeenkadun puoleiselle julkisivulle annettu määräys 38 dBA. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten *asuintilojen* ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.

Edellä mainittu määräys ei koske 1. ja 2. kerroksen tiloja, koska niiden tulee olla liike- ja toimistokäytössä, ei asuinkäytössä. Luonnollisesti liike- ja toimistokäytössä olevia tiloja koskevat lievemmät vaatimukset melun suhteen.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (Vnp 993/1992, § 3) todetaan muun ohessa seuraavaa:

”Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.”

Huoneiston ■■■ sisätiloissa tehdyn mittauksen mukaan liikennemelun taso huoneistossa on päiväaikaan 28-29 dB, joka alittaa asuinhuoneistolle asetetun toimenpidetason 35 dB.

Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että voitaisiin sivuuttaa melulinjauksen vaatimus, jonka mukaan asunnon tulee avautua myös hiljaiselle puolelle, mikäli ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 db.

Melulinjausta on noudatettu kaikissa asemakaavoituksen valmistelemissa poikkeamishankkeissa elokuun 2019 jälkeen. Ei ole mahdollista, että tästä yhdenmukaisesta ja johdonmukaisesta ratkaisukäytännöstä poikettaisiin Hämeenkatu 31 ■■■ toimistohuoneiston osalta.

### 3.4

#### Valituksen perustelu

Huoneiston [REDACTED] vuokralaisen asema

MRL:n 171 §:n poikkeamispäätöksen edellytyksenä oleva "erityisen syyn" vaatimus kytkeytyy tässä tapauksessa keskeisesti myös huoneiston vuokralaisen etuun ja oikeuksiin. Poikkeamispäätöksen sisältö vaikuttaa huomattavasti huoneiston vuokralaisen asumiseen ja mahdollisesti taloudelliseen asemaan.

Huoneiston vuokralainen [REDACTED] on asunut huoneistossa 1.3.2019 lähtien.

[REDACTED] on vuokrannut huoneiston yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen mukaiseksi asunnoksi, jossa käytössä se on ollut hänen hallinta-aikanaan. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Lausunnonantajan vastaus

Huoneiston [REDACTED] omistaja on vuokrannut huoneiston asunnoksi, vaikka huoneiston käyttötarkoitus on rakennusluvan mukaan toimisto. Hakijan mukaan yhtiöjärjestykseen huoneisto on merkitty asunnoksi/toimistoksi. Se, että toimistohuoneisto on rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen ja voimassaolevan asemakaavan vastaisesti muutettu asuinhuoneistoksi ja tästä on aiheutunut taloudellista haittaa [REDACTED] ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 momentin tarkoittama *erityinen syy* poikkeamislupalta.

#### 4. Yhteenveto

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 miltei osin lainvastainen. Valitus on kokonaisuudessaan hylättävä.

Todetaan vielä, että laki antaa kunnalle *oikeuden* myöntää poikkeamislupia mutta kunnalla *ei ole velvollisuutta* myöntää poikkeamislupia. Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Laissa poikkeamisluvan harkintavalta on annettu kunnalle, kenellekään hakijalla *ei ole oikeutta* saada poikkeamislupaa. Kunnan harkintavaltaa myöntää poikkeamisia rajoittaa laissa asetetut vaatimukset poikkeamisen edellytyksistä (MRL 172 § 2 mom.) Poikkeamista *ei saa myöntää* muun ohessa silloin *kun poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle*. Vastaavanlaisia poikkeamisia toimisto-/liiketilojen

muuttamiseksi asuintiloiksi ei ole Tampereen Hämeenkadulla myönnetty. Huoneistolle ■■■■■ ei ole voitu myöntää poikkeamislupaa.

Tampereella 22.5.2023

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta

#### LIITTEET

1. Lausunto yhdyskuntalautakunta
2. Lausunto yhdyskuntalautakunta, josta poistettu henkilötiedot sekä salassa pidettävät tiedot. Salassapitoperusteet ovat AsiajulkL 24 § 23-kohta (taloudellinen asema) ja 32-kohta (henkilökohtaiset olot).
3. Keskustan strateginen osayleiskaava
4. Asemakaava nro 7777
5. Tampereen kaupungin melulinjaus
6. Poikkeamishakemus (sisäisesti julkinen, sisältää henkilötietoja)
7. Suunnitelmat
8. Vuokralaisen vetoamus. Salassa pidettävä. Salassapitoperusteet ovat AsiajulkL 24 § 23-kohta (taloudellinen asema) ja 32-kohta (henkilökohtaiset olot).
9. Naapurien kuuleminen kirje
10. Naapurien kuuleminen naapurikiinteistöt
11. Lausunnot
12. Sijaintikartta ja poikkeamislupatilanne
13. Liikennemeluselvitys