

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 04.06.2019, klo 17:00 - 17:15

Paikka Kokoustila Sollentuna

Käsitellyt asiat

- § 21 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 22 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 23 Oikaisuvaatimus lupapäätökseen 19-111-R**
- § 24 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Anne Vähätalo
Jari Raita
Pasi HUUHTANEN
Klaus Koivunen, puheenjohtaja
Riitta Nybäck, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Juho Salonen, tiedonhallinnan suunnittelija, sihteeri
Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä

Poissa

Päivö Kuusisto, puheenjohtaja
Tiia Kaukolampi, 1. varapuheenjohtaja

Allekirjoitukset

Klaus Koivunen
Puheenjohtaja

Juho Salonen
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

07.06.2019

07.06.2019

Pasi HUUHTANEN

Anne Vähätalo

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.06.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 21

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja olivat poissa. Kokousjäsenet valitsevat kokoukselle puheenjohtajan.

Keskustelun avaamisen jälkeen Riitta Nybäck esitti puheenjohtajaksi Klaus Koivusta. Ei vastaehdotuksia.

Päätös

Klaus Koivunen valittiin kokouksen puheenjohtajaksi

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 22

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Pasi Huuhtanen ja Anne Vähätalo

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Pasi Huuhtanen ja Anne Vähätalo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 23

Oikaisuvaatimus lupapäätökseen 19-111-R

TUUDno-2019-1117

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Rakennuspaikan sijainti

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt 17.4.2019 lupapäätöksen 19-0111-R § 152. Lupapäätös koskee pientalon ja talousrakennuksen rakentamista kiinteistölle 858-011-2204-0002, rakennuspaikan osoite Lahelentie 23. Rajanaapuri 858-011-2204-0003 (Jouni Saarinen ja Ritva Kuosmanen) on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka koskee seuraavia asioita:

1. Rakennuksen sijainti tonttiimme nähden (lähellä) sekä pintavesien poiston puute suunnitelmassa.
2. Rakennuksen sijainti katualueeseen nähden (FB kenttä), vain 2 metriä rajasta.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä (Oikaisuvaatimus)

Johtava rakennustarkastaja on pyytänyt hakijalta vastineen esitettyyn oikaisuvaatimukseen ja siinä todetaan seuraavaa:

1. "Kyseiselle uudisrakennukselle on pintavesisuunnitelma. Suunnitelma lisätään sovitusti rakennuslupaun, joka oli luvan ehtona. Salaojaputkisto ja sadevesi katolta johdetaan kokoomakaivoon ja siitä edelleen imeytyskaivoon. Pihalle tulee asfaltti, josta vedet johdetaan öljynerotuskaivoon epo-NS3/1300 1-luokan erottimeen ja siitä edelleen imeytyskaivoon. Hulevesiä ei voida johtaa hulevesivesiviemäriin, koska viemärointi puuttuu ko. tontin kohdalta.
2. Uudisrakennuksen sijainti on 5m naapurin rajaan. Salaojat tulevat 4.5m päähän naapurin rajasta, joka tulee ilmi asemapiirroksessa. Lattiatason korko on maaston määräämä ja rakennusluvassa hyväksytty. Kaadot tulevat riittämään.
3. Uudisrakennuksen sijainti 2m kunnan rajalta on hyväksytty jo poikkeamispäätöksessä. Tontille on tehty maaperätutkimus ja rakennuspaikka todettu sopivaksi rakentamiselle."

Rakennustarkastajan vastine lupavalmistelun osalta (kommentit lupavalmistelusta)

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavassa AO-10, erillispientalojen, korttelialueelle. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueella on varattava autopaikkoja 2/asunto. Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Kyseisellä rakennuspaikalla (tontilla) on yksi oleva pientalo.

Haettu uudisrakentaminen koskee yhdenperheen pientalon ja talousrakennuksen rakentamista. Molemmat rakennukset sijoittuvat viiden metrin päähän huomauttaneen naapurikiinteistön 858-011-2204-0003 rajasta. Hankkeeseen on saatu Tuusulan kaavapäällikön myöntämä poikkeamispäätös rakennusoikeuden ylityksestä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sekä rakennusalan ylityksestä niin asuinrakennuksen kuin talousrakennuksenkin osalta. Poikkeamispäätöksen mukaan asuinrakennuksen etäisyys kunnan puistoalueen rajasta saa olla vähintään kaksi metriä ja talousrakennuksen vähintään 5 metriä naapuritontin rajasta. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä yhdyskuntatekniikan päällikkö on antanut suostumuksen kuntaa edustavana viranhaltijana sijoittaa asuinrakennuksen kahden metrin etäisyydelle kunnan puistoalueen rajasta ehdolla, että kaikki rakenteet sijoittuvat rakennettavan kiinteistön puolelle. Rakennusten sijoitus on asemakaavan ja hankkeelle myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaista.

Hakija on pyytänyt kuntaa suorittamaan naapureiden kuulemisen naapurin 858-011-2204-0003 (oikaisuvaatimuksen tekijä) osalta lupakäsittelyn yhteydessä. Kuuleminen on lähetetty 18.1.2019 postitse ja huomautuksen jättöaikaa on annettu 1.2.2019 saakka. Huomautusta ei ole rakennusvalvontaan saapunut. Näin ollen on katsottu, ettei naapurilla ole huomautettavaa hankkeesta.

Lupahakemukseen liitytyn asemapiirroksen ja julkisivupiirustusten mukaan haettu rakentaminen soveltuu korkeusaseman mukaan rakennuspaikalle. Maanpinta, huomauttaneen kiinteistön rajalla, on olevassa korossa eli maanpintaa ei suunnitelman mukaan ole tarkoitus nostaa rajan tuntumassa. Asuinrakennuksen suunniteltu lattiakorkeus on +60.15 (sokkelin ja maanpinnan risteyskohdan korkeus +59.70). Huomauttavan kiinteistön puolella asuinrakennuksen sokkelikorkeus pohjatutkimuksen vaaituskartan mukaan +60.51 ja maanpinnan korkeus on asemapiirroksen mukaan +59.50. Aloituskokouksessa, joka tässä oikaisuvaatimuksen alaisessa luvassa 19-0111-R on pidetty, on sovittu asuinrakennuksen osalta lattiakoron nostamisesta 10 cm tasoon +60.25. Rakennustarkastajan näkemys on, että suunniteltu rakennuksen korkeusasema on alueelle sopiva.

Lupahakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa on esitetty tontin rajoilla painanteet hulevesien ohjaamiseksi. Hulevedet ohjautuvat imeytyskaivoon, josta ne asemapiirroksen mukaan puretaan avo-ojaan erillisen lvi-suunnitelman mukaisesti. Lupapäätöksessä on edellytetty toimitettavaksi pintavesisuunnitelma, jossa pintavesien ohjaaminen tarkemmin esitetään.

Kaiken kaikkiaan maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset luvan myöntämisedellytykset ovat täyttyneet eikä rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Lupa on näin ollen myönnetty.

Vastine oikaisuvaatimukseen (oikaisuvaatimuksen sisältö) ja asian ratkaisu:

Oikaisuvaatimuksessa on kaksi kohtaa, joiden osalta johtava rakennustarkastaja toteaa seuraavaa:

1. Rakennuksen sijainti tonttiimme nähden (lähellä) sekä pintavesien poiston puute suunnitelmassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa rakennettavan rakennuksen sijainnista kiinteistöön 858-011-2204-0003 nähden. Molemmat rakennukset sijoittuvat viiden metrin etäisyydelle tästä kiinteistön rajasta. Tähän sijoittumiseen on saatu kunnan kaavoituspäällikön poikkeamispäätös ja tämä päätös on ollut lainvoimainen rakennuslupaa ratkaistaessa. Poikkeaminen koskee mm. rakennusalan rajan ylittämistä. Kiinteistön 858-011-2204-0003 rakennusalan raja on neljä metriä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kiinteistöjen rajasta ja tällä kiinteistöllä oleva asuinrakennus sijoittuu noin kuuden metrin etäisyydelle kiinteistöjen välisestä rajasta. Näin ollen uusien kiinteistöllä 858-011-2204-0002 rakennettavien rakennusten ja kiinteistöllä 858-011-2204-0003 olevan rakennuksen etäisyys on yli kahdeksan metriä. Hyväksytty sijoitus ei johtavan rakennustarkastajan näkemyksestä haittaa tarpeettomasti naapurua tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa on pintavesien ohjaaminen tontilta esitetty periaatteellisella tasolla. Hulevedet ohjataan tontin pohjoisnurkassa olevaan imeytyskaivoon ja sieltä ne puretaan avo-ojaan. Lupapäätökseen on määritelty ehto, jonka mukaan varsinainen pintavesisuunnitelma tulee liittää hankkeelle ennen kyseisiin rakennustöihin ryhtymistä. Hakija on vastineessaan todennut, että "salaojat tulevat 4.5m päähän naapurin rajasta, joka tulee ilmi asemapiirroksessa. Lattiatason korko on maaston määräämä ja rakennusluvassa hyväksytty. Kaadot tulevat riittämään."

1. Rakennuksen sijainti katualueeseen nähden (FB kenttä), vain 2 metriä rajasta. Hankkeeseen on saatu Tuusulan kaavapäällikön myöntämä poikkeamispäätös rakennusoikeuden ylityksestä sekä rakennusalan ylityksestä niin asuinrakennuksen kuin talousrakennuksenkin osalta. Tämä poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Poikkeamispäätöksen mukaan asuinrakennuksen etäisyys kunnan puistoalueen rajasta saa olla vähintään kaksi metriä ja talousrakennuksen vähintään 5 metriä naapuritontin rajasta. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä yhdyskuntatekniikan päällikkö on antanut suostumuksen kuntaa edustavana viranhaltijana sijoittaa asuinrakennuksen kahden metrin etäisyydelle kunnan puistoalueen rajasta ehdolla, että kaikki rakenteet sijoittuvat rakennettavan kiinteistön puolelle. Hakija on vastineessaan todennut, että tontille on tehty maaperätutkimus ja rakennuspaikka todettu sopivaksi rakentamiselle.

Rakennustarkastaja toteaa, että haettu rakentaminen täyttää kaiken kaikkiaan maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset edellytykset.

MRL 135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakennus soveltuu paikalle;*
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä*
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.*

Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

Liitteet:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Lupapäätös 19-0111-R
- lupapäätökseen 19-0111-R liittyvät asemapiirros, julkisivupiirustukset sekä leikkauspiirustus (Lupa 19-111-R, Asemapiirros, Lupa 19-111-R, Julkisivupiirustus, Lupa 19-111-R, Leikkauspiirustus)
- Rakennuspaikan sijainti
- Oikaisuvaatimus 7.5.2019
- Hakijan vastine 15.5.2019

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaos päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen liitteineen
- yhtyä johtavan rakennustarkastajan näkemykseen asiassa ja hylätä oikaisuvaatimuksen

Päätös

Rakennusvalvontajaos päätti

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen liitteineen
- yhtyä johtavan rakennustarkastajan näkemykseen asiassa ja hylätä oikaisuvaatimuksen

Tiedoksi

Asianosaiset

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 24

Muut asiat

Hyvinvointikertomus 2017 - 2018 ja -suunnitelma 2019 - 2021

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää merkitä tiedoksi

- Hyvinvointikertomuksen 2017 - 2018 ja -suunnitelman 2019 - 2021

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti merkitä tiedoksi

- Hyvinvointikertomuksen 2017 - 2018 ja -suunnitelman 2019 - 2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§23

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Rakennus- ja toimenpidelupa

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen),
- kunnalla

Purkamis- ja maisematyölupa

Valitusoikeus on:

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle:

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

faksi: 029 56 42079

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmän on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmä tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§21, §22, §24

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.