

<b>Lupatunnus</b>	LP-858-2022-01803
Kiinteistötunnus	858-405-1-173
Kiinteistön osoite	Rantatie 30, 04310 Tuusula
Tilan nimi	Omenatarha
Pinta-ala	0.3534 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO-37/s eli omakotirakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä. Kaavanmukaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennukset on sijoitettava siten, että olevia puita mahdollisimman paljon säilytetään. Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohti.
Hankkeeseen ryhtyvät	Jonas Juhani Aaltio Föglönkuja 11 D 73, 00590 HELSINKI Hilla Helena Aaltio Föglönkuja 11 D 73, 00590 HELSINKI

<b>Toimenpide</b>	Rakennuslupa Pientalon, talusrakennuksen ja maalämpöjärjestelmän rakentaminen
Lisäselvitykset	Luvalla haettu kerrosala on 170 m <sup>2</sup> , rakennusoikeudellinen kerrosala 170 m <sup>2</sup> .  Rakennuksittain haettu kerrosala jakautuu seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"><li>• pientalo 133 k-m<sup>2</sup>, katoksia rakennuksessa on 4 m<sup>2</sup></li><li>• talusrakennus 37 k-m<sup>2</sup>, katoksia rakennuksessa on 31 m<sup>2</sup></li></ul> Maalämpöjärjestelmänä on maalämpökaivo. Hakemukseen ei ole liitetty selvitystä käytettävästä lämmönsiirtonesteestä. Maalämpökaivoja porataan pystyporauksena yksi.  Kulku rakennuspaikalle on esitetty kiinteistön 858-405-1-174 kautta eikä asemakaavassa osoitetun ns. kirvesvarren kautta. Hankkeelle on liitetty uudesta kulkuyhteydestä rasitesopimus. Lisäksi hankkeelle on liitetty suostumukset niiltä kiinteistöiltä, joilla on kulkuoikeus tähän kulkutiehen.  Hakija perustelee edellä mainittua ratkaisua seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tavoitteena on turvallinen ja "Rantatien henkeen" sopiva liikenneratkaisu.</li><li>• Alkuperäinen suunnitelma tonttijakoa tehtäessä lienee ollut liikenteen järjestäminen tontin koilliskulmasta "kirvesvarren" kautta. Tässä vaihtoehdossa kääntymisestä tontilta Rantatielle tulisi erittäin jyrkkä ja lisäksi tontin ja Rantatien korkeusero on huomattava.</li><li>• Asemakaavassa tontin 405-1-174 koilliskulmassa on osoitettu liittymäpaikka Rantatielle. Tämä sijainti edellyttäisi uusia mittavia maanrakennustöitä maanpinnan korkeuseroista johtuen (liitevalokuva: etelärajalta kohti Rantatien bussipysäkkiä).</li><li>• Eteläpuoleisen tontin 405-1-174 omistaja on suostuvainen liikenteen järjestämisestä tonttinsa kautta olemassa olevaa Rantatieliittymää käyttäen. Ratkaisu säilyttää Rantatien viereisen vihervyöhykkeen ehyenä (päinvastoin kuin muut vaihtoehdot) sekä mahdollistaa tontin 405-1-174 kaavanmukaisen kehittämisen (ap).</li></ul> Hankkeen johdosta on pyydetty kaavoituksen lausunto koskien lähinnä kulkuyhteyden kaavanmukaisuuden arviointia. Kaavoittaja esittää seuraavaa (tiivistelmä): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ajoyhteyden suunnittelussa on huomioitava, että YM-korttelialueen istutettavalle ap-rakennuspaikan osalle, johon saa sijoittaa autopaikkoja ja jossa autopaikkojen väliin on istutettava puita ja pensaita, että molemmin puolin ajoneuvoyhteyttä on mahdollista rakentaa myöhemmin autopaikkoja, kuten kaavassa on määrätty. Ap-alueen autopaikoitus olisi syytä suunnitella ja esittää asemapiirustuksessa, yhteistyössä kiinteistön 858-405-1-174 omistajan kanssa, jotta voidaan varmistua</li></ul>

riittävästi, että museoalueen vieraiden ja asiakkaiden autopaikoitus on mahdollista.

Hakija on liittänyt hankkeelle havainnekuvan naapurin kautta kulkevan kulkurasitteen nivoutumisesta naapurin asemakaavanmukaiseen istutettavan alueen osaan, jolle saa sijoittaa autopaikkoja. Määräyksen mukaan autopaikkojen väliin on istutettava puita ja pensaita.

Lisäksi hankkeelle on liitetty rasitesopimus viemäriinjan rakentamiseksi naapurikiinteistöjen (858-405-1-172 ja 858-405-1-170) kautta. Suositellaan, että rasitteen merkitsemistä kiinteistörekisteriin haetaan maanmittauslaitokselta. Hankkeelle on liitetty myös suostumus sallia kiinteistöjen 858-405-1-174 ja 858-405-1-171 liittyä kiinteistöltä 858-405-1-173 lähtevään yksityiseen viemäriinjaan.

#### Hankkeen vaativuus

Vaativa

Erityissuunnittelun vaativuusluokat

-Rakennesuunnittelun vaativuusluokka: Tavanomainen

-Ilmanvaihtolaitteiden suunnittelun vaativuusluokka: Tavanomainen

-Rakennuksen ulkopuolisten vesi- ja viemäriinlaitteiden suunnittelun vaativuusluokka: Tavanomainen

-Rakennuksen sisäpuolisten vesi- ja viemäriinlaitteiden suunnittelun vaativuusluokka: Tavanomainen

Työnjohtajien vaativuusluokat

-Vastaavan työnjohtajan vaativuusluokka: Tavanomainen

-Ilmanvaihtolaitteiden työnjohtaja: Tavanomainen

-Vesi- ja viemäriinlaitteiden työnjohtaja: Tavanomainen

#### Rakennusoikeus

200 m<sup>2</sup>

#### Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

#### Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Mika Sakari Neuvonen, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Sirpa Anneli Kaakinen, rakennusarkkitehti

#### Kerrosala

170 m<sup>2</sup>

#### Rakennusoikeudellinen kerrosala

170 m<sup>2</sup>

#### Kokonaisala

170 m<sup>2</sup>

#### Tilavuus

670 m<sup>3</sup>

#### Lausunnot

paikkatieto, 18.11.2022, Puollettu  
kunnallistekniikka, 2.11.2022, Ehdollinen  
kaavoitus, 7.11.2022, Ehdollinen

#### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapurikiinteistön 858-405-6-137 omistaja on jättänyt huomautuksen. Huomautuksessa hän esittää seuraavaa (tiivistelmä)

- Pelkästään kahden kiinteistön välinen sopimus tieoikeudesta ei ole riittävä, vaan tarvitaan maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitus ja kaikkien kulkuyhteysrasitetta koskevien kiinteistöjen hyväksyntä.
- Suunnitelmassa esitetty kulkuyhteys ei ole voimassaolevan kaavan mukainen, vaan tarvitaan kaavamuuutos. Suunniteltu ajoyhteys liittyy olemassa olevaan rasitetiehen sen YM-alueen Rantatien puoleisessa päässä.
- Uusi ajotie lisää liikennöintiä jo nyt melko monimutkaiseen ja kaartuvan tien vuoksi kohtalaisen vaaralliseenkin teiden ja eri kulkuväylien risteymään, josta puuttuu myös jalankulkijoille ja museovieraille suojatie. Olemassa oleva rasitetie risteää, Rantatien lisäksi, A. Kiven kuolin mökin ja Fjällbon parkkipaikan jalankulkuväylän kanssa. Lisäksi Rantatien levenne on turistibussien, postin jättäjien ja noutajien sekä muidenkin autoilijoiden sekä ulkoilijoiden pysähtymisalue, näin estäen ajoittain näkyvyyden teiden liittymään. Lisäksi on arvioitu, että museorakennuksien

korttelialueen AP alue on vajaa käytöllä. Uuden YM-kortteliin liittyvän ajoyhteyden rakentamisen myötä, todennäköisyys parkkialueen rakentamiseen lisääntyy.

- Koska Rantatie on aikanaan nostettu vanhaa tietä korkeammalle, niin useissa rannanpuoleisissa kiinteistöissä on nousu Rantatielle. Näkemykseni mukaan koilliskulman kaavasuunnitelman mukainen liittymä Rantatielle on nousultaan jo osin olemassa ja rakennettavissa riittävän laajaksi käänntymistä varten. Tässä on huomattavasti vähemmän risteävää liikennettä ja hyvä näkyvyys molempiin suuntiin. Näin myös puutarha jää laajemmaksi, puusto säilyy eikä A. Kiven kuolin mökin ympäristö maisemallisesti rikkoudu.
- Suunnitelma-alue on osa, valtakunnallisestikin merkittävää, Rantatien kulttuurimaisemaa ja museoaluetta sivuava. Olen erimielinen hankkeen ajoyhteyssuunnitelmaan. Rakennukset ovat mielestäni alueelle sopivia.

Hakija on antanut vastineen edellä mainittuun humautukseen ja esittää seuraavaa: "Suunnitelmassa on nimenomaan haettu turvallista "Rantatien henkeen" sopivaa liikennetarkistusta. Suunnitelma mahdollistaa ko. alueen asemakaavassa osoitetun toiminnan mahdollisen myöhemmän toteuttamisen ja sillä on kaikkien kulkurasitetta koskevien kiinteistöjen hyväksyntä."

Esittelijä esittää näkemyksensä seuraavaa:

Rakennuspaikan kulkuyhteys voidaan tehdä toisen kiinteistön kautta.

Kiinteistömuodostuslain 154 §:n mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyväksi rasitteena mm. viemäri- ja vesijohdot, ajoneuvojen pitäminen, jätteen kokoamispaikka ja kulkuyhteys. Laki ei velvoita asemakaavan muuttamista tieyhteyden järjestämistä varten. Myös maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n mukaan esitetty kulkuyhteys naapurikiinteistön kautta on sallittu edellyttäen, että järjestelystä sovitaan kiinteistöjen kesken eikä siitä aiheudu rasitetulle tai muille rasiteoikeuden haltijoille huomattavaa haittaa. Hankkeelle on liitetty kiinteistöjen keskinäinen rasitesopimus sekä hyväksynnät muilta kulkuväylään rasiteoikeutetuilta. Kenelläkään kulkuoikeuden haltijalla ei ole ollut huomautettavaa esitetystä kulkuyhteydestä.

Kulkuyhteys kulkee naapurirakennuspaikan asemakaavanmukaisen ap- alueen eli autopaikka-alueen läpi. Hankkeelle on liitetty ehdotelma, miten kulkuyhteys mahdollistaa asemakaavanmukaisen autopaikka-alueen rakentamisen. Ehdotelman mukaan kulkuyhteys on luonteva osa asemakaavan mahdollistaman paikoitusalueen rakentamisen osalta.

Kaavoittaja ei näe esteitä esitetyn kulkuväylän perustamiseksi esitettyllä tavalla, joten katson, että ratkaisu ei ole asemakaavan vastainen. Myöskään kunnallistekniikka ei ole esittänyt lausunnossaan, että ratkaisu vaarantaisi liikenneturvallisuutta.

Katson, että hankkeesta tiedottaminen on tehty MRL 133 §:n mukaisesti. Haettu rakentaminen ei haittaa tarpeettomasti naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista ja täyttää näin ollen MRL 135 §:n rakennusluvan erityiset edellytykset asemakaava-alueella

## Päätös

Myönnetty

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan haetuille toimenpiteille sekä vahvistaa esitetyt piirustukset toimenpiteiden osalta noudatettaviksi seuraavien perusteluin ja ehdoin:

## Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä MRL 135 §:n mukaan 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 naapuria 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.

Haettu lupa täyttää asemakaava-alueelle rakentamiselle asetetut vaatimukset ja lupa on näin ollen myönnettävissä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, MRL 135 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Sijainnin merkintä  
Aloituskokous  
Pohjakatselmus  
Sijaintikatselmus  
Rakennekatselmus  
Vesi- ja viemäri-laitteistojen katselmus  
Ilmanvaihtolaitteistojen katselmus  
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Pohjatutkimus ja -lausunto  
Rakennesuunnitelmat  
Rakennuksen vesi- ja viemäri-laitteiden(RVV) suunnitelmat  
Rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden (RIV) suunnitelmat  
Hulevesisuunnitelma

Lupaehtot

- Ennen rakennustöiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää rakennusvalvontaviranomaisilta aloituskokous, johon tulee kutsua vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija.
- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonkaasuhaitta.
- Rakentamisesta tulee pitää tarkastusasiakirjaa, joka liitetään työvaiheittain lupapistepalveluun.
- Laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje loppukatselmukseen mennessä.
- Kosteudenhallintaselvitystä on tarvittaessa täydennettävä suunnittelutyön edetessä.
- Rakennuksen ilmanpitävyys osoitettava mittaamalla tai muulla menettelyllä ja pöytäkirja tästä on liitettävä lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.
- Lupapistepalveluun on liitettävä savuhormisuunnitelma, josta käy ilmi hormi läpivienteineen, sen perustus tai muu alusrakenne, kannatus ja pystysuoruus sekä puhdistusluukut ja yhdys- sekä liitinhormit ja lisälaitteet.
- Hankkeelle liitettävä hulevesi- ja pintavesisuunnitelma mitoituskäytöksi ennen aloituskokousta.
- Hankkeelle liitettävä rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma ennen aloituskokousta.

- Maalämmön lämmönsiirtonesteenä suositellaan käytettäväksi ympäristöystävällistä vesi-etanoli seosta.
- Maalämpökaivon poraamisesta tehty porausraportti toivotaan tallennettavan lupapistepalveluun loppukatselmukseen mennessä.

Käsittelijä  
Päätätjä

rakennustarkastaja Kaisa Seuna  
johtava rakennustarkastaja Johanna Aho  
Tuusulan kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

14.12.2022  
15.12.2022  
16.12.2022  
viimeistään 30.12.2022  
31.12.2022  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.12.2025 ja saatettava loppuun 31.12.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

**Muutoksenhakuohje****OIKAISUVAATIMUS**

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennusvalvontajaoksen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus).

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikeus tätä tarkoittavanoikaisuvaatimuksen tekemiseen on rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä:

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

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle viranhaltijallennejäljentoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viranhaltijalle ennen valitusajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaaensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus kirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta ja mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta, osoite ja yhteystiedot
- allekirjoitus (vaatimuksen tekijän tai laatijan).

Oikaisuvaatimus kirjelmään tulee liittää:

- päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys päätöksen tiedoksiannosta tai muusta oikaisuvaatimusajan alkamisajankohdasta.

Rakennusvalvontajaoston osoite:

Postiosoite: PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 TUUSULA

Käyntiosoite: Moukarinkuja 4 B 7, 04300 Tuusula (rakennusvalvonnan osoite)

Oikaisuvaatimuksen voi lähettää myös sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@tuusula.fi tai postitse tai lähetin välityksellä.

Tällöin on oikaisuvaatimus kirjelmä jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.