

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 13.10.2022, klo 17:00 - 17:34

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 33 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 34 Pöytäkirjan tarkastus

§ 35 Oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan päätökseen LP-858-2022-01460 (22-0321-R)

§ 36 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Päivö Kuusisto, puheenjohtaja
Mika Timonen, 1. varapuheenjohtaja
Jessica Leppo
Anne Vähätalo

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies

Poissa

Timo Huhtaluoma

Allekirjoitukset

Päivö Kuusisto
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Mika Timonen

Anne Vähätalo

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.10.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 33

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Venny -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 34

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Mika Timonen ja Anne Vähätalo.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 35

Oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan päätökseen LP-858-2022-01460 (22-0321-R)

TUUDno-2022-1934

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Lasse Ketoja, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, lasse.ketoja@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 LP-858-2022-01468 Asemapiirros, rakval 13.10.2022

2 LP-858-2022-01468 Paatos 08.09.2022, rakval 13.10.2022

3 Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen 031022, rakval 13.10.2022

Taustaa ja asian selvittely:

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt rakennuslupapäätöksen LP-858-2022-01460 § 654 kahden pientalon (paritalon) ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus määräajassa. Oikaisua päätöksiin haetaan seuraavasti:

- Asemakaavan mukaisuus
- Kiinteistölle ei ole mahdollista rakentaa kahta paritaloa.
- Asemakaavassa on kiinteistölle esitetty rakennuksen sijainti.
- Asemakaava ei ole ajantasainen ja tulisi muuttaa
- Rakennusjärjestyksen tulkinta asemakaavan ohella.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Asian selvittely:

Rakennuspaikka (määräala M0002 kiinteistöstä 858-411-4-155, Kuikantie 3a) sijoittuu Perä-Hyrylän asemakaavan AO, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle. Korttelissa ei ole sitovaa tonttijakoa, vaan alueella on ohjeellinen tonttijako. Rakennusjärjestyksen (RJ) 6.2 kohdan mukaan asemakaava-alueella AO-korttelissa poikettaessa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttikoosta muodostettavien tonttien koon on oltava vähintään kuusisataa (600 m²). Hanke on jakautunut kahdelle määrälalle (M0001 ja M0002) kiinteistöstä 858-411-4-155. Tässä tapauksessa määrälalan koko on 810 m². Rakennuspaikka noudattaa näin ollen rakennusjärjestyksen vaatimusta.

Asemakaavassa ei ole määritelty rakennuspaikalle tehokkuuslukua. Tällöin rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen 6.5. (Rakennusoikeus vanhoilla asemakaava-alueilla, joilla rakennusoikeutta ei esitetty kaavassa) kohdan mukaan seuraavasti: "Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.". Asemakaavassa ei myöskään määrätä tarkemmin asuntojen määrää, jolloin asuntojen enimmäismäärä määräytyy rakennusjärjestyksen kohdan 6.2. (Asuntojen määrä AO-korttelialueella) mukaisesti, jolloin asemakaava-alueella AO-korttelissa saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden alkavaa (120 ka-m²) sataakahtakymmentä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kerrosneliometriä kohden. Lupahakemuksessa on yhdelle määrälalle esitetty pinta-alaksi 810 m², jolloin rakennusoikeudeksi muodostuisi kohdetta kohden 203 k-m².

Rakennusluvan yhteydessä on haettu vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden ylityksestä sekä rakennusalan ulkopuolelle rakentamista. Rakennusoikeuden ylitys on 3 k-m² (n. 1,5 %). Niin sanottu rakennusoikeudellinen (ulkoseinän 250 mm vahvuudella laskettuna) kerrosala ei kuitenkaan ylitä sallittua rakennusoikeutta. Alueen asemakaava on vahvistunut ennen vuotta 2000, joten alueella ei voida soveltaa suoraan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n määräystä, jonka mukaan ulkoseinän paksuuden ylittäessä 250 mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää varsinaisen rakennusoikeuden ylityksestä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennusoikeuden ylitys tässä tapauksessa on näin ollen käsitelty vähäisenä poikkeuksena, joka on myönnetty rakennusluvan yhteydessä. Naapurin kuulemisen yhteydessä jätetyissä huomautuksissa ei ole otettu kantaa vähäisiin poikkeamisiin.

Myönnetty rakennuslupa LP-858-2022-01460 § 654 on voimassaolevan asemakaavan mukainen ja vähäinen poikkeaminen on perusteltu ja on ollut myönnettävissä MRL 175 §:n perusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistö sijoittuu kohdekiinteistön pohjoispuolelle. Kiinteistöillä ei ole yhteistä rajalinjaa, vaan kiinteistöt jakavat yhden rajapyykin (pyykki nro. 6).

Hankkeeseen ryhtyvälle on varattu mahdollisuus antaa vastine jätettyyn oikaisuvaatimuksen sisällöstä. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

Vastine kokonaisuudessaan on liitteenä.

Asian ratkaisu ja perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n rakennusluvan myöntämisedellytykset ovat:

- 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.

Myönnetty lupa on voimassaolevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen. Naapuri on oikaisuvaatimuksessa tuonut esille muun muassa, että asemakaava ei ole ajantasainen ja, että hanke edellyttäisi kaavamuutoksen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa 60 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, todetaan mm. seuraavaa " *Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.*"

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kyseessä on lainvoimainen asemakaava, joka on suurilta osin toteutunut. Tällöin voidaan katsoa, ettei ole riittäviä perusteita sille, etteikö asemakaava olisi ajantasainen. Korttelissa ei ole sitovaa tonttijakoa, jolloin kiinteistö voidaan jakaa tai lohkoa hankkeiden esittämällä tavalla. Rakennuspaikka täyttää RJ:n kohdan 6.2 määräyksen.

Oikaisuvaatimuksessa on myös tuotu esille, että rakennettavien asuntojen määrän kyseessä olevalle kiinteistölle ei ole sallittua. Hakemuksessa esitettyyn määrään on esitetty toteutettavaksi kaksi asuntoa. Määräalan rakennusoikeus muodostuu 203 k-m² ja rakennusjärjestyksen mukaan voidaan AO-korttelissa rakentaa yksi asunto alkavaa 120 k-m² kohden, jolloin esitetylle rakennuspaikalle eli määräalalle kiinteistöstä 858-411-4-155 on mahdollista rakentaa kaksi asuntoa.

Oikaisuvaatimuksessa on myös tuotu esille rakennusten sijainti kiinteistöllä. Rakennukset sijoittuvat asemakaavassa merkityn rakennusalan sisään. Kaavassa on ohjeellinen rakennusala, mutta tämä ei velvoita rakentamaan kyseisen alan sisään.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että rakennusjärjestys ei voi korvata kaavoitusta. Rakennusjärjestys täydentää asemakaavaa siltä osin kuin asemakaavassa ei ole sitä koskevaa määräystä. Kyseisen hankkeen kohdalla nämä ovat pääasiallisesti rakennuspaikan pinta-ala, rakennettavien asuntojen määrä sekä rakennusoikeus. Lupapäätöstä tehdessä ei rakennusjärjestys ole mennyt yhdenkään kaavamääräyksen tai muutoinkaan asemakaavan edelle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on maininnut myös naapurin kuulemisen osalta muun muassa, ettei heitä ole kuultu sellaisesta mistä rakennuslupa päätös on tehty. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on todennut omassa kannanotossaan oikaisuvaatimukseen, että naapurille on esitetty rakennushanke kokonaisuudessaan ja, että kuulemisen aikana kyseenomaisen määräalan osoite on ollut Kuikantie 3b. Lopulta hankkeeseen ryhtyvä antoi naapurin kuulemisen tehtäväksi Tuusulan kunnalle ja kuuleminen on lähetetty kunnan toimesta postitse 3.8.2022, aikaa kuulemiselle on varattu 17.8.2022 asti. Tuusulan kunta määrittelee rakennuspaikan osoitteen ja osoitetieto on kyseenomaisen määräalan (M0002) osalta muuttunut lupahakemuksen aikana lopulliseen muotoonsa Kuikantie 3a. Oikaisuvaatimuksen tekijää on tiedotettu hankkeesta MRL 133 § mukaisesti.

Esittelijän näkemyksestä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa tai hakemus hylätä. Johtavan rakennustarkastajan myöntämä rakennuslupa on voimassaolevan asemakaavan sekä rakennusjärjestyksen mukainen ja rakennukset soveltuvat paikalle. Rakennukset eivät haittaa tarpeettomasti naapurikiinteistöjä tai vaikeuta naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista. Näin ollen johtavan rakennustarkastajan lupapäätös tulisi pysyttää voimassa.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, luvan hakija, rakennustarkastaja Lasse Ketoja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 36

Muut asiat

rakennusvalvontajaosto keskusteli:

- rakennuslupien käsittelyajoista ajalla 1.1.-30.9.2022. Uudisrakentamisen lupien keskimääräinen käsittelyaika.
- hulevesihaitan poistamismääräyksen vireilletulo Syvärannankujalla. Jaosto sopi, että katselmus toteutetaan seuraavan kokouksen yhteydessä 17.11.2022 klo 16:00.
- hallinto-oikeuden päätöksestä Tuusulan Helmet, luvaton vuokraustoiminta - asiassa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§35

Hallintovalitus

Hallintovalitus hallinto-oikeudelle

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Tuusulan kunnan internet-sivulla.

Tiedoksi saantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000

Faksi: 029 56 42079

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon jaetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
3. vaatimusten perustelut
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§33, §34, §36

Muutoksenhakukielto

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