

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 08.10.2019, klo 17:00 - 18:27

Paikka Kokoustila Sollentuna

Käsitellyt asiat

- § 31 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 32 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 33 Luvaton puiden kaataminen Rantatien alueella**
- § 34 Oikaisuvaatimus tilapäiseen rakennuslupaan 19-0318-TIL**
- § 35 Tarkastustoimivaltasopimuksen päättäminen**
- § 36 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Päivö Kuusisto, puheenjohtaja
Anne Vähätalo
Jari Raita
Pasi Huuhtanen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri
Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari
Jussi Salonen, apulaispormestari
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä

Poissa

Tiia Kaukolampi, 1. varapuheenjohtaja

Allekirjoitukset

Päivö Kuusisto
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

10.10.2019

13.10.2019

Pasi Huuhtanen

Jari Raita

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 14.10.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 31

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 32

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Tiia Kaukolampi ja Pasi Huuhtanen

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jari Raita ja Pasi Huuhtanen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 33

Luvaton puiden kaataminen Rantatien alueella

TUUDno-2019-1949

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Liite 1, Kuvia puiden kaadosta keväällä 2019

2 Liite 2, Selityspyyntöjen vastaukset

3 Liite 3, Toimenpiteen sijainti

Asian taustaa:

Tuusulan rakennusvalvontaan tuli ilmoitus Rantatiellä tapahtuneista useista puiden kaatamisista (**Liite 1**, Kuvia puiden kaadosta keväällä 2019). Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja teki alueella valvontakatselmuksen 23.4.2019. Paikalla oli todettavissa, että kiinteistöiltä 858-415-1-108 ja 858-415-876-1 sekä 858-415-4-96 oli kaadettu suurehko määrä pienempää puustoa ja risukkoa. Työ oli jo tehty eikä kaatamiselle ollut pyydetty edes maisematyölupatarpeen arviointia. Töiden keskeyttämiselle ei ollut enää tarvetta.

Kiinteistöjen omistajille lähetettiin selityspyynnöt 29.4.2019. Selitystä pyydettiin 14 vrk kuluessa selityksen tiedoksi saannista. Selityspyyntöihin vastattiin **liitteen 2** mukaisesti.

Kiinteistöt sijoittuvat Tuomalan asemakaava-alueella puisto- ja maatalousalueelle, joissa on myös asemakaavassa erikseen merkitty rantavyöhyke (**Liite 3**, Toimenpiteen sijainti). Tällä rantavyöhykkeellä tulee asemakaavan mukaan rantapuusto säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia.

Rantatielle on laadittu Tuusulan Rantatien maiseman hoito-opas. Opas on esittelytekstin liitteenä. Tämän on laatinut MA-Arkkitehdit Tuusulan kunnan kaavoitustoimiston kanssa vuonna 2000. Esipuheessa todetaan, että Rantatien alueen nykyisillä kaavamerkinnoilla on vaadittu puuston suojelua. Ympäristön jatkuvuuden turvaamiseksi tulisi kuitenkin ohjata myös hoitotoimenpiteitä ja puuston uusimista vähitellen. Tämän oppaan mukaan on toimenpiteenalaisen alueen osalta mainittu myös mm. seuraavaa: " Rannalla kasvavat tervalepät ovat säännönmukaisesti kasvaneet pienille kokoumille ja sisempänä olevalle vanhemmalle rantapaltelelle, joten ne ovat valmiiksi hieman ylempänä. Lisäksi tervaleppä kestää täyttöä melko hyvin. Ei myöskään ole haitaksi, jos tervalepikkö harvenee vielä nykyisestä, sillä kesällä näkymiä järvelle ei laakealla rantatasanteella kasvavan tiiviin puuston kohdalta ole. " Kuvatekstinä Saarelan rantatörmästä mainitaan seuraavaa: "Suurten tervaleppien alla kasvaa runsaasti taimikkoa, jota voi harventaa. Ladon takana siintää rannalla komea petäjä, joka ilman harvennuksia tukehtuisi muun puuston alle." (**oheismateriaali**, Tuusulan rantatien maiseman hoito)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asian ratkaisu:

Alueelle laadittu maiseman hoito-opas ei poista lupatarpeen arviointia. Suoritetuille toimenpiteille olisi mitä todennäköisemmin edellytetty maisematyölupa, mikäli tarvearvio olisi pyydetty. Sama rantavyöhykkeen asemakaavamääräys (rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa) on Tuusulan järven rannalla useassa kohdassa. Näiltä ranta-alueilta on aiemmin sallittu maisematyölupatarpeen arvioinnilla ranta-alueella vähäisiä puiden kaatamisia ja olevan risukon poistamista. Myös erillisiä maisematyölupia on puiden kaadolle myönnetty. Lähtökohtana kuitenkin on ollut maiseman hoito-oppaan ohjeet. Toimilla on nimenomaan pyritty hoitamaan ranta-alueita siten, että puuston uusiutuminen on mahdollista eikä alue "rämety".

Toimenpiteidenalainen puiden kaataminen ja rantapuuston harvennus toteuttavat rakennustarkastajan mielestä nimenomaan näitä hoito-oppaan tavoitteita, ottaen lisäksi huomioon oppaan laadinnan ja harvennuksen välillä kuluneen pitkän ajan (19 vuotta). Tehty toimenpide olisi kyllä vaatinut vähintäänkin maisematyölupatarpeen arvioinnin. Tätä ei kuitenkaan kiinteistön omistajat ole pyytäneet, vaan toimenpiteet on tehty ilman rakennusvalvontaviranomaisen arviointia asiasta. Toimenpiteet tulivat rakennusvalvontaviranomaisen tietoisuuteen, kun ne oli jo tehty. Näin ollen tarvetta töiden jälkikäteiselle keskeyttämiselle ei ollut. Tuusulan kaavoitustoimi on lähettänyt kiinteistön omistajille alueelle laaditun Tuusulan Rantatien maiseman hoito-oppaan sen valmistuttua. Saaduista selityksistä käy ilmi, että ilmeisesti oppaan saamisen yhteydessä ei kuitenkaan ole muistutettu kiinteistön omistajia asemakaavan määräyksien velvoitteista mahdollisten toimenpiteiden toteuttamiseen.

Ennen ja jälkeen valokuvien perusteella toimenpiteen vaikutus ympäristöön vaikuttaa vähäiseltä tai jopa ympäristöä parantavalta avaten näkymää järvelle. Johtavan rakennustarkastajan tulkinnan mukaan kyse ei ole ollut sellaisesta maisemaa muuttavasta puiden kaatamisesta, jolta yksiselitteisesti kuitenkaan olisi edellytetty maisematyölupaa. Lisäksi hoitosuunnitelman tavoitteet huomioon ottaen kysymyksessä voi olla myös vaikutukseltaan vähäisestä toimenpiteestä, joka ei vaadi maisematyölupaa. Maisematyöluvan tarpeen ratkaisevat lopulta hallintotuomioistuimet.

Maankäyttö ja rakennuslaissa on todettu seuraavaa:

MRL 128 §

Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;*
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;*
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä*
- 4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.*

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

Johtavan rakennustarkastajan näkemys on, että kiinteistöjen omistajat ovat laiminlyöneet vähintäänkin maisematyöluvan tarpeen selvittämisen ja jättäessään hakematta maisematyöluvan mahdollisesti syöllistynyt rikkomukseen.

*MRL 185 §
Rangaistukset*

Joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetyt tai määrätyt rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa, on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon.

Rangaistus vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka kaava- tai lupamääräyksiä tai kieltoja tehdystä ympäristön turmelemisesta ja rakennussuojelurikoksesta säädetään rikoslain 1–4 ja 6 §:ssä.

*MRL 186 §
Ilmoitus syytteen nostamisesta*

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisen käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan vastoin lakia tehdystä toimenpiteestä tulisi ilmoittaa poliisille mahdollisen syytteen nostamista varten. Ilmoitus poliisille esitutkintaa varten voidaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä. Katson, että jokaisen kiinteistönomistajan osalta laiminlyönti on tässä tapauksessa maisemallisesti vähäinen, sillä tehdyt toimenpiteet toteuttavat käytännössä Tuusulan Rantatien hoito -oppaan ohjeistusta, ottaen huomioon myös oppaan laadinnan ja harvennustoimenpiteiden välisen pitkän ajan. Toimenpiteet voidaan nähdä myös puuston uusimisena. Vaikutus on mahdollista nähdä myös maisemaa parantavana. Tehdyt toimenpiteet eivät myöskään johtavan rakennustarkastajan näkemyksestä vaaranna voimassa olevan asemakaavan määräysten toteutumista.

Katson omana näkemyksenäni, että maisemallisesti yleinen etu ei vaadi syytteen nostamista, eikä näin ollen asiaa ole tarpeen saattaa poliisin tietoon.

Liitteet:

- Liite 1, Kuvia puiden kaadosta keväällä 2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Liite 2, Selityspyyntöjen vastaukset
- Liite 3, Toimenpiteen sijainti

Oheismateriaalit:

- Tuusulan rantatien maiseman hoito

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi asiassa lähetetyt selvityspyynnöt ja saadut vastineet
- todeta, että kiinteistön omistajat ovat laiminlyöneet maisematyöluvan tarpeen selvittämisen
- todeta, että perustelutekstistä ilmenevillä syillä asiaa ei ole tarpeen ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Pasi Huuhtanen jätti muutosesityksen:

Kiinteistö 858-415-4-96 ei ole syyllistynyt maisematyöluvan pyytämättä jättämiseen.

Perustelu: Kiinteistöltä on kaadettu 3 ympäristölleen vaarallista puuta joiden kaataminen ei edellytä lupamenettelyä tai harkintaa vaan sen saa kaataa aina ilman lupaa.

Esitys raukesi kannattamattomana

Puheenjohtaja Päivö kuusisto esitti muutosta päätösehdotukseen siten, että kohta:

- todeta, että kiinteistön omistajat ovat laiminlyöneet maisematyöluvan tarpeen selvittämisen

muutetaan muotoon:

- todeta, että kiinteistön omistajilta oli jäänyt maisematyöluvan tarve selvittämättä
- Jaosto hyväksyi yksimielisesti muutoksen.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi asiassa lähetetyt selvityspyynnöt ja saadut vastineet
- todeta, että kiinteistön omistajilta oli jäänyt maisematyöluvan tarve selvittämättä
- todeta, että perustelutekstistä ilmenevillä syillä asiaa ei ole tarpeen ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten

Tiedoksi

Kiinteistöjen omistajat, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 34

Oikaisuvaatimus tilapäiseen rakennuslupaan 19-0318-TIL

TUUDno-2019-1841

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Asemapiirros, lupa 19-0318-TIL

2 Lupapäätös 19-0318-TIL

3 Yhdistelmäpiirros, lupa 19-0318-TIL

4 11.9.2019 oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen, lupatunnus 19-0318-TI

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt 4.9.2019 kielteisen lupapäätöksen 19-0318-TIL § 453 (Lupapäätös 19-0318-TIL). Lupapäätös koskee talousrakennuksen laajentamista tilapäisellä laajennuksella kiinteistölle 858-411-0014-0065, rakennuspaikan osoite Kratinkalliontie 61. Hakija on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka sisältö on yksinkertaisuudessaan seuraava: Päätös on kumottava.

Oikaisuvaatimusta perustellaan seuraavasti:

Nykyinen julkisivu ei muutu, rakennuksessa olevan käyttöullakon alakatto on nostettu metrillä ja rakennuksen pohjoispuolelle on rakennettu 5x15m lisäsiipi toimisto ja metallintyöstö käyttöön. Tiloissa toimii Constlog Oy:n toimisto, 30 hengen luentosali, yrityksen varasto ja huoltotiloja. Tiloissa työskentelee päivittäin kaksi ihmistä eli tilat ovat yritykselleni tarpeeseen.

Perustelu 1:

MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

- Voi siis myöntää poikkeuksen, eli ei ole pakko kieltää.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle

- Miten ko. rakennus haittaa kaavoitusta, koska suurelle osalle rakennusta on ollut lupa? Käsittäkseni kunta ei kaavoita yksityisen maita ja toistaiseksi minulla ei ole aikomustakaan myydä tilaa kunnalle.

- En ymmärrä miten ko. rakennus haittaa alueen muuta järjestelyä.

Yhdyskuntakehityksen kannalta rakennus ei ole haitallinen, koska alueella on jo vastaavaa työpaikka-alue rakentamista. Kuten maakuntakaavan mukaan pitää ollakin.

- Alueella ei ole rakennuskieltoa, joten kaavaa ei ole lähiaikoina tulossa.

2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Oleva rakennus ei vaikeuta luonnonsuojelullisia tavoitteita millään tavalla.
- 3. *vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista*
- En vain ymmärrä, miten aiemmin määrätty purkupäätös auttaisi rakennetun ympäristön suojelua, ennemmin se on rikkomista.
- 4. *johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*
- Mikä on merkittävää rakentamista? Lapsille risumaja on merkittävä rakennus, mutta yrityskäyttöön tehty n.195 m2 laajennus ei mielestäni vielä ole kovin merkittävää rakentamista. Kiinteistössä olevaa tilaa voidaan käyttää alueen asukkaiden kokoontumispaikkana, esim. tiehoitokunnan kokoukset sekä yritykseni toimialaan kuuluvien turvallisuuskorttikoulutuksien pitopaikkana ja ylipäätään Tuusulan kuntaan veroja maksavan yrityksen toimistona ja varasto- sekä tuotanto tilana.
- Tilan koko on 18078 m2 ja jos tehokkuusluku olisi 0,05 niin rakennusoikeutta olisi vielä runsaasti jäljellä

Perustelu 2:

MRL 176 § Tilapäinen rakennus

- Mikä on viranhaltijan mielestä pysyvä rakennus? Lähes kaikki Tuusulan koulut, Kunnantalo, ostoskeskus ja monta muuta rakennusta on saaneet pysyvän luvan, mutta odottavat nyt purkutuomiota, joten vaikka niissä on vahvat perustukset ja vankka runko, niin silti niistä on tulossa vain väliaikaisia rakennuksia. Mielestäni rakennus, mihin haetaan lupaa, ei ole kulttuurihistoriallisesti niin arvokas, ettei sitä voisi purkaa, jos alueelle tulisi joskus kaava ja maa-alueen uusi omistaja haluaisi rakentaa tilan alueelle suuremmalla tehokkuusluvulla kuin mitä kyseiselle alueelle nyt on saanut rakentaa.
- Laajennustilat eivät itsessään ole kovin arvokkaat, mutta vastaavien tilojen vuokraaminen maksaa rahaa ja koska yrityksen omistajalla on jo olemassa olevat tilat, on liiketaloudellisesti tyhmää jättää ko. tiloja käyttämättä, niin kauan kuin tilat palvelevat yrityksen toimintaa. Tilat eivät kuitenkaan tule riittämään yritykselle montaa vuotta. Vastaavan kokoinen pressuhalli maksaa todennäköisesti enemmän kuin laajennuksiin on käytetty rahaa.

Perustelu 3:

MRL 43 § Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset 1 mom.

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvesteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

- Luvan myöntämättä jättäminen aiheuttaa hakijalle huomattavaa haitan luvan hakijan yritystoimintaan. Yritys joutuu hankkimaan uudet tilat muualta. Aiheuttaa kustannuksia logistisia muutoksia.

Perustelu 4:

MRL 16 § Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

- Kunnalla ei ole tietääkseni tarkoitusta rakentaa alueelle tietä, viemäriä tai vesijohtoa. Jos näin on, niin olisi toki kohteliasta informoida maanomistajia. *Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.*
- Tähän kohtaan päätöstä ei voi perustella, koska kysymyksessä alakaton nosto olemassa olevan rungon sisällä ei mielestäni aiheuta suuria ympäristövaikutuksia kuten ei myöskään rakennuksen "elintasosiipi" *Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.*
- Edellinen 10 -vuotis kausi on loppuillaan eli aikooko kunta rajoittaa edelleen toiset 10 vuotta alueen kehittämistä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä (11.9.2019 oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen, lupatunnus 19-0318-TIL)

Esittelijän vastine oikaisuvaatimuksessa esitettyihin perusteluihin:

Hankkeen taustaa:

Hylätty lupahakemus koski olevan 150 kem² kokoisen talousrakennuksen laajentamista varastotiloilla ja varaston yläkerran muuttamista koulutus- ja sosiaalitiloiksi. Tilapäisellä luvalla haetut laajennukset on jo toteutettu ja käyttöön otettu ilman viranomaisen lupaa ja hyväksyntää. Tilapäistä lupaa haettiin viideksi vuodeksi. Hakija perusteli tilapäistä tarvetta seuraavasti: "Tilapäistä lupaa perustellaan omistajan yritystoiminnan laajentumisesta aiheutuneella väliaikaisella tilantarpeella. Väliaikaisen tilantarpeen jälkeen on yritystoiminta tarkoitus myydä tai siirtää kokonaan pois kiinteistöltä, jolloin tilantarve poistuu."

Alueella on oikeusvaikuttein Ruotsinkylä-Myllykylä osayleiskaava, missä merkintänä on MT-3, jolla sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja hajarakentaminen. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,8078 ha.

Varastorakennukselle (asumista palvelevalle talousrakennukselle) on myönnetty rakennuslupa 15.10.2008. Loppukatselmus on pidetty 12.3.2009. Valvontatarkastaja on todennut 10.9.2014, että tätä rakennusta on laajennettu ilman asianmukaisia lupia (puuttuu tarvittava poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa). Tarkastajan tekemän pöytäkirjan mukaan luvatonta rakentamista koskee varaston toiseen kerrokseen tehtyä sauna-, keittiö- ja kokoustiloja sekä parveketta. Lisäksi rakennusta on ilman lupaa laajennettu ensimmäiseen kerrokseen, johon on sijoitettu varasto- ja toimistotiloja. Myöhemmin on selvitetty, että luvatonta laajentamista on tehty ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen yhteensä 197 m².

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ilman lupaa tehdyille laajennuksille on haettu suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä kaksi kertaa. Kaavoituspäällikkö on tehnyt viimeisimmän edellä mainitun päätöksen 17.6.2015 kielteisenä. Tästä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, mikä on antanut ratkaisunsa 18.5.2016. Valitus on hylätty ja kielteinen ratkaisu pysytetty.

Luvattomaan rakentamiseen on puututtu pakotetoimin. Rakennuslautakunta on 13.12.2016 velvoittanut kiinteistön omistajaa purkamaan ja poistamaan voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Veloitteelle on asetettu 4000 € uhkasakko. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. HHO pysytti rakennuslautakunnan päätöksen 15.6.2017. Rakennusvalvontajaos on tuominnut tämän uhkasakon maksettavaksi 26.3.2019.

Vastineet esitettyihin perusteluihin:

Perustelu 1:

MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kyseisen pykälän perusteella kunta voi erityisistä syistä myöntää poikkeamisen. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei saa myöskään johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Nämä kohdat on Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti tutkittu. Helsingin hallinto-oikeus on hylätessään poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisusta tehdyt valitukset esittänyt perusteenaan mm., että hankkeen toteuttaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Edellytyksiä myönteiselle päätökselle ei ole ollut, vaan hankkeen toteuttamiskelpoisuus tulee ratkaista asemakaavassa, jossa voidaan ottaa huomioon muidenkin maanomistajien ja koko alueen maankäytölliset tarpeet. Kaavoitus on todennut tämän saman lupahakemukseen pyydettyssä lausunnossa. Näin ollen poikkeamisen edellytyksiä ei ole ollut.

Perustelu 2:

MRL 176 § Tilapäinen rakennus

Haettu laajennus ei täytä tilapäisen rakennuksen ominaisuuksia, vaikka hakija sitä yrittää perustella. Hakijan perustelut pohjautuvat käyttötarkoitukseen, ei laajennuksen rakentamiseen, jolle ei siis ole jo lupaa. MRL 176 §:n mukaan tilapäisen rakennuksen tulee olla luonteeltaan tilapäinen. Laki viittaa tältä osin rakennuksen rakenteeseen, arvoon ja käyttötarkoitukseen. Kysymys on kokonaisuarkinnasta, jossa tarkastellaan kaikkia edellä mainittuja elementtejä yhdessä. Tilapäisenä rakennuksena ei voitane pitää sellaista rakennusta, joka (perustukset, pinta-ala, lujuus, kestävyys, rakennusmateriaali) on sellainen, että rakennus ei erotu pysyvästä rakennuksesta. Arvoltaan tilapäinen rakennus on useimmiten vähäarvoisempi kuin pysyvä rakennus. Pysyvän rakennuksen osaa ei voida pitää tilapäisenä rakennuksena. Käytännössä tilapäisiin rakennuksiin liittyy useimmiten helppo siirrettävyys paikasta toiseen.

Lainsäädäntö velvoittaa hakijaa esittämään perusteltu sille, miksi rakennus on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan vain korkeintaan viiden vuoden ajan. Hakija perustelee tilapäistä lupaa omistajan yritystoiminnan laajentumisesta aiheutuneella

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

väliaikaisella tilantarpeella. Väliaikaisen tilantarpeen jälkeen on yritystoiminta tarkoitus myydä tai siirtää kokonaan pois kiinteistöltä, jolloin tilantarve poistuu. Hakija ei ole perusteluissa ottanut kantaa laajennuksen poistamiseen, ainoastaan käytön tarpeen poistumiseen.

Hakijan velvollisuus on myös perustella, että rakennus täyttää tilapäisen rakennuksen kaikki tunnusmerkit (rakenne, arvo ja käyttötarkoitus). Hakija ei ole esittänyt tältä osin mitään perusteluja. Haettu tilapäinen rakennus on osa olevaa rakennusta. Rakenteellisesti rakennus on rakennettu pysyvän rakennuksen ominaispiirteitä noudattaen. Myös haetut poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisut osoittavat, että kyseessä ei ole tilapäinen rakennus.

Kaavoittaja esittää lausunnossaan, ettei se puolla hanketta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tilapäinen lupa ei poikkea pysyvistä luvasta. Hankkeelle on haettu useamman kerran pysyvää ratkaisua poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuilla, joita ei ole myönnetty.

Luvaton rakentaminen on todettu jo 10.9.2014 valvontatarkastajan käynnillä, joten se on ollut jo 5 vuoden paikallaan/olemassa.

Kaavoituksen ja Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisuihin viitaten kyseessä on niin laaja rakentaminen, mihin ei saa MRL 171 § 2 momentin mukaan myöntää tilapäistäkään lupaa.

Perustelu 3:

MRL 43 § Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset 1 mom.

Tilapäisen rakennuksen myöntämisedellytykset määräytyvät MRL 176 § ja MRL 171 § 2. mom. mukaisesti. MRL 43 § ei liity tilapäisen rakennuksen myöntämisedellytyksiin.

Perustelu 4:

MRL 16 § Suunnittelutarvealue

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksessä on luvussa 5 todettu seuraavaa:
Tuusulan kunnan asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Edellä määritellyn alueen ulkopuolelle jää ranta-alueet, joilla suunnittelutarpeesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 20.3.2018, joten lain määräämä 10 vuoden määräaika ulottuu vuoteen 2028 saakka. Hakemuksen alainen kiinteistö sijoittuu näin ollen suunnittelutarvealueelle, jolloin vähäistä suurempi rakennuksen laajentaminen edellyttää suunnittelutarveharkintaa. Haettu 197 m² laajennus on olevaan rakennukseen vähäistä suurempi, sillä laajennus nostaa rakennuksen kerrosalan myönnetystä 150 kem² 333 kem²:iin. Kaavoitus ei ole myöntänyt suunnittelutarveratkaisua, vaikka sitä on haettu kahdesti. Toisaalta tilapäinen lupa ratkaistaan MRL 176 §:n mukaisesti.

Esittelijän johtopäätökset:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Johtava rakennustarkastaja toteaa, että tilapäisen rakennusluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Hanke ei selvästikään ole rakenteeltaan, käyttötarkoitukseltaan eikä arvoltaan sellainen, mikä on tarkoitettu pidettäväksi vain viiden vuoden ajan. Tälle samalle rakentamiselle on haettu pysyvää lupaa (poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu), mutta sitä ei ole saatu. Tämäkin osittaa, että kyse on pysyvästä rakentamisesta. Kyseessä on siis pysyvä, jo toteutettu, luvaton rakentaminen. Tilapäisellä luvalla ei voida korvata pysyvää rakentamista.

MRL 176 § ja 171 § 2. mom. mukaisista edellytyksistä tilapäisiä rakennuksia koskien tärkeimmät liittyvät yleensä kaavoituksellisiin seikkoihin. Koska kaavoitus ja Helsingin hallinto-oikeus ovat todenneet, että hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei myönteiselle päätökselle ole ollut edellytyksiä myöskään suunnittelutarveharkinnan yhteydessä.

Hakija ei ole tuonut oikaisuvaatimuksessaan esille mitään sellaisia seikkoja, joiden johdosta lupa tulisi myöntää.

Liitteet:

- Lupapäätös 19-0318-TIL
- Asemapiirros, lupa 19-0318-TIL
- Yhdistelmäpiirros, lupa 19-0318-TIL
- 11.9.2019 oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen, lupatunnus 19-0318-TIL

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaos päättää

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

Puheenjohtajan avattua keskustelun puheenjohtaja Päivö Kuusisto esitti asian pöydälle jättämistä seuraavaan kokoukseen. Jaosto hyväksyi pöydälle jättämisen yksimielisesti.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- Puheenjohtaja Päivö Kuusiston esityksestä yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 35

Tarkastustoimivaltasopimuksen päättäminen

TUUDno-2019-1948

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Taustaa

Maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan vuonna 2000. Ennen tätä rakentamista sääteli rakennuslaki (vuodelta 1958) ja rakennusasetus (vuodelta 1959) Lakiin ja asetuksiin tehtiin useita muutoksia. Muutokset kohdistuvat myös rakennusaikaisen työn valvontaan. Vuoden 1989 lakimuutoksen (20.10.1989/930) yhteydessä rakennustyön valvonnasta sanottiin rakennusasetuksen 65 §: 1 momentissa seuraavaa: "Rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista ja tarkastuksista määrätään lupapäätöksessä, minkä mukaan lisäksi voidaan suorittaa muitakin tarpeellisina pidettyjä katselmuksia ja tarkastuksia."

Rakentamista ohjaavan rakentamismääräyskokoelman A1 (1990) määräyksissä on esitetty ensimmäistä kertaa myös LVI-katselmukset. Katselmuksista sanotaan seuraavaa:

"Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennustyön aikaisten katselmusten nimikkeitä ovat:

1. pohjakatselmus
2. rakennekatselmus
3. LVI-katselmukset
4. loppukatselmukset"

Koska rakennusvalvonnalla ei ole ollut lvi-alan tarkastajaa, on kunnallisteknisten laitteiden ja -johtojen tarkastusten pitämisestä tehty aikanaan keskinäinen sopimus Tuusulan kunnan silloisen vesihuoltolaitoksen kanssa. Heidän palveluksessaan oleva putkiasentaja on tehnyt sekä tarvittavat tarkastukset että tarkistanut/arkistoinut vesi- ja viemärisuunnitelmat. Sopimusta ei ole muutettu ja KVV*-laitteiden tarkastukset ja suunnitelmien tarkastus/arkistointi on tehty samalla periaatteella tähän saakka. Kyseinen toimintatapa on ollut käytäntö monessa kunnassa (mm. Järvenpää), jossa ei ole ollut rakennusvalvontaviranomaisella omaan LVI*-tarkastajaa. Koska tarkastuksen tehnyt henkilö ei ole virkasuhteessa kuntaan, tarkastusta ei voida pitää viranomaisen suorittamana katselmuksena.

Rakennusvalvonta on useiden vuosien ajan esittänyt talousarvion yhteydessä uuden LVI*-tarkastajan viran perustamista, mutta sitä ole koskaan hyväksytty. Tuusulan Vesi liikelaitos on puolestaan esittänyt, ettei sillä ole resursseja tehdä edellä mainittuja tarkastuksia ja suunnitelmien läpikäyntiä.

Yhteistyösopimus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Järvenpää ja Tuusula ovat sopineet yhteistyöstä, jonka pohjalta Tuusula ostaa virkasuhteessa olevan LVI-tarkastajan palveluita Järvenpään kaupungilta 50/50 periaatteella 1.10.2019 alkaen erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Tästä palveluiden ostosta on tehty viranhaltijapäätös. Tämä mahdollistaa lupiin liittyvien vesilaitteiden tarkastusten tekemisen viranomaiskatselmuksina ja näin ollen palvelutarve Tuusulan Vesi liikelaitokselta poistuu. Samalla Tuusulan rakennusvalvonnan erityisalan asiantuntemus talotekniikan osalta kasvaa ja rakennusvalvonta pystyy myös ottamaan kantaa rakennusten IV*-suunnitelmiin liittyvään ohjaamiseen.

Järvenpään johtava rakennustarkastaja on valinnut LVI-tarkastajan virkaan Jukka-Pekka Nissisen 1.10.2019 alkaen. Valinnassa on ollut mukana myös Tuusulan kunnan johtava rakennustarkastaja Johanna Aho.

Tästä yhteistyösopimuksesta on tiedotettu myös Tuusulan Vesi liikelaitosta, mikä on erittäin tyytyväinen ratkaisuun.

Esitetty muutos

Tuusulan vesihuoltolaitoksen (nykyinen Tuusulan Vesi liikelaitos) kanssa 90-luvulla tehty yllä mainittu keskinäinen sopimus KVV*-tarkastusten ja KVV*-suunnitelmien tarkastusten/arkistoinnin osalta päätetään. 1.10.2019 alkaen.

*(KVV = kiinteistön vesi ja viemäri, LVI = lämpö, vesi ja ilmanvaihto, IV = ilmanvaihto)

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaos päättää

- purkaa 1.10.2019 alkaen 1990-luvulla rakennuslautakunnan ja Tuusulan vesihuoltolaitoksen kanssa tehdyn keskinäisen sopimuksen esittelytekstin mukaisin perustein

Päätös

Rakennusvalvontajaos päätti

- purkaa 1.10.2019 alkaen 1990-luvulla rakennuslautakunnan ja Tuusulan vesihuoltolaitoksen kanssa tehdyn keskinäisen sopimuksen esittelytekstin mukaisin perustein

Tiedoksi

Tuusulan Vesi liikelaitos, pormestarit, kansliapäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 36

Muut asiat

Päätös

Rakennusvalvontajaos keskusteli

- seuraavien kokousten aikatalusta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§33, §34, §35

Muutoksenhakukielto

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