

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 24.08.2023, klo 17:00 - 17:55

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 14 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 15 Pöytäkirjan tarkastus

§ 16 Oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan lupaan LP-858-2022-01946

§ 17 Valitus luvan LP-858-2020-00187 mukaisesta asuinpientalon korjauksesta ja talousrakennuksen rakentamisesta

§ 18 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja
Mika Timonen, 1. varapuheenjohtaja
Timo Huhtaluoma
Sanna Kervinen (etäyhteys)
Jessica Leppo (etäyhteys)

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies
Arto Lindberg, apulaispormestari
Anne Savolainen, rakennustarkastaja
Lena Grönhage, rakennustarkastaja, poistui 17:08

Allekirjoitukset

Kim Kiuru
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sanna Kervinen

Mika Timonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 28.8.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 14

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.

Kokouksen pykälien käsittelyjärjestys päätettiin yksimielisesti muuttaa seuraavaksi: 14, 15, 18, 16, 17.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 15

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Mika Timonen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Mika Timonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 16

Oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan lupaan LP-858-2022-01946

TUUDno-2023-1525

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 15.6.2023 liitteinen, rakval 24.8.2023

Verkkojulkisuus rajoitettu

Asia:

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt tilapäisen toimenpidelupapäätöksen LP-858-2022-01946 tilapäisen varastointialueen ja aidan rakentamiseksi. Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus määräajassa. Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön *****omistaja. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että lupapäätös tulee kumota.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Asian selvittely

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen jättäjän kiinteistö ja luvansaajan kiinteistö eivät rajoitu kiinteästi toisiinsa, vaan niiden välissä on noin 11 m levyinen kunnan omistama maakaistale. Rakennusvalvonta tulkitsee kuitenkin kyseisen kiinteistön MRL 133.1 § mukaiseksi naapuriksi, jolla on valitusoikeus hankkeesta (MRL 192 § 1. mom. kohta 1, vastapäinen alue). Myönnetyn päätöksen voidaan katsoa vaikuttavan jossain määrin myös oikaisuvaatimuksen tehneeseen kiinteistöön. Kyseisellä kiinteistöllä (Alatalontie 44) on siis valitusoikeus myös MRL 192 § kohdan 2 mukaisesti: sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Rakennuspaikka ja sen asemakaava:

Rakennuspaikka sijoittuu Rajalinnan työpaikka-alue II asemakaava-alueelle, kaavamerkintä on TY-13 eli teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa lähialueen asukkaille.

Tontille saa lisäksi rakentaa yhden, enintään 50 hum² suuruisen asunnon. Asunnon tulee olla kytkettynä tai työpaikkarakennuksen yhteydessä. Asunnolla tulee olla riittävän suojaisia piha tai parveke. Asunnon parvekkeen tai pihan melutason tulee olla päiväsaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB(A) ja yöaikaan 22-07 enintään 45 dB(A). Tontin rajan läheisyydessä olevat ulko-varastointialueet ja katokset on aidattava vähintään 200 cm korkealla umpiaidalla. Aidan rakennustavan ja värin on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sopeuduttava rakennuksiin. Kellarien rakentaminen on kielletty. Autopaikkojen vähimmäismäärät: liiketilat 1 ap/25 kem², toimistotilat 1 ap/50 kem², teollisuustilat 1 ap /100 kem², varastotilat 1 ap/200 kem².

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

Oikaisuvaatimuksen tehneen omistama kiinteistö on asemakaava-alueen ulkopuolista aluetta. Tällä alueella on oikeusvaikutteinen Kellokosken osayleiskaava, minkä kaavamerkintä on TY-3 eli teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Rakennuspaikalle ***** on myönnetty aiemmin rakennuslupa teollisuusrakennuksen sekä tilapäisen toimistorakennuksen rakentamiseksi. Teollisuusrakennusta ei ole aloitettu. Tämän rakennuksen paikalla sijaitsee oikaisuvaatimuksen alaisen lupapäätöksen LP-858-2022-01946 mukainen tilapäinen varastointialue, jossa on varastoitu muun muassa kontteja, tilaelementtejä, rekan perävaunuja.

Oikaisuvaatimus ja sen sisältö:

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin muun muassa seuraavat seikat (tiivistelmä):

1. Yleistä

Kiinteistöllä on aloitettu erinäisten tavaroiden ja ajoneuvojen varastointi jo kesällä 2021. Varastointi on ollut epäsiistiä ja ympäristö rumentavaa, etenkin kun aluetta ei ole aidattu. Kiinteistölle on tuotu parakkeja, mitkä ovat epäjärjestyksessä, eikä toiminnalle ole ollut lupaa. Naapurin kuulemisessa on oikaisuvaatimuksen tekijä velvoittanut esittämään yksityiskohtaisen suunnitelman varastoinnista. Parakit ovat huonokuntoisia ja tavaroiden varastointi muoveissa aiheuttaa ympäristöön roskaantumista etenkin, kun lupa on myönnetty kolmeksi vuodeksi. Lupahakemuksessa esitetään, että varastoitavat tavarat säilytetään pääasiassa siisteissä yhtiön väreihin maalatussa konteissa. Kahteen vuoteen näin ei ole tehty. Lisäksi parkkien kokonaispinta-alaa ei ole esitetty.

2. Varastoinnin ja alueella oleskelun aiheuttamasta haitasta

Maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n mukaan varastointi on järjestettävä siten, ettei se turmele tieltä tai yleiseltä kulkuväylältä näkyvää maisemaa tai häiritse ympäröivää asutusta. Nykytilanteen mukaan näin ei ole, vaan varastointi rumentaa ympäröivää asutusta. Myös Tuusulan rakennusjärjestys (kohta 3.6.1) edellyttää, että rakennus ympäristöineen täyttää terveellisyyden, turvallisuuden vaatimukset, eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä tai ympäristöä rumentavaan varastointiin. Alueen välittömässä läheisyydessä on omakotiasumista, jonka pihapiiriin on suora näkymä varastointialueelta.

Myönnetyn luvan mukaan varastointi on pitkäaikaista, mitä on pidettävä kohtuuttomana naapureiden kannalta.

Olevat kontit eivät ole rakennettu hyvän rakennustavan mukaisesti. Valokuvista käy ilmi, että osalla konteista on pressukattoja. Osa tavaroista on selvästi jätettä. Kontit eivät ole siisteissä järjestyksessä ja ne on asetettu epätasaiselle maapohjalle. Kaikki näkyvät selvästi naapuriin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavoituksesta Petteri Erling on esittänyt lausunnossaan, että rakennusvalvonnan on varmistettava, että varastointi suunnitellaan ja toteutetaan paloturvallisesti. Tätä ei ole millään tavoin varmistettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että suunniteltu sekä ilman asianmukaista lupaa toteutettu varastointi on kaavan vastaista ja volyymiltaan sen suuruista, että kyse ei ole hakijan esittämistä vähäisestä poikkeuksesta kaavasta. Poikkeamaa ei voida myöntää myöskään siitä syystä, että rakentamiselle asetetut keskeiset vaatimukset syrjäytyvät.

3. Lainvastaisesta toiminnasta

Rakentaja on toteuttanut hankkeen vailla tarvittavia lupia ja viivyttänyt hakemuksen vireille tuloa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole antanut suostumustaan varastoinnin jatkamiselle kolmeksi vuodeksi, vaan vaatinut hakemuksen hylkäämistä. Päätöksessä on virheellisesti perusteltu, että oikaisuvaatimuksen tekijä olisi antanut suostumuksen tilapäiselle varastoinnille kolmeksi vuodeksi. Käytännössä luvan hyväksyminen tarkoittaa, että hakija voi käyttää aluetta varastointiin yhteensä viisi vuotta.

Tuusulan rakennusvalvonta on kehottanut 8.2.2021 hakijaa lopettamaan rakennusluvanvastaisen toiminnan. Hakija ei ole asetetussa määräajassa, eikä vielä vuoden kuluessa kehotuksesta, noudattanut viranomaisen vaatimusta. Tuusulan rakennusvalvonta ei ole ryhtynyt pakkotoimenpiteisiin, vaan pyrkinyt keskustelemalla lopettamaan luvan vastaisen toiminnan. Lopulta lupa on jätetty. yhtiön toiminta on osittanut piittaamattomuutta lain, rakennusjärjestyksen ja viranmaisvaatimusten noudattamisessa. Tästä huolimatta lupa on myönnetty kolmeksi vuodeksi.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine:

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen ja siinä todetaan seuraavaa:"
Mitä tulee naapurin valitukseen niin meillä ei ole muuta lisättävää asiaa kuin se, että olemme käyneet Tuusulan kunnan kanssa keskustelut rakennusvelvoitteen täyttämisestä kesäkuussa ja saaneet heiltä jatkoaikaa ensi vuonna kesäkuuhun. Me suunnittelemme nyt ko. tontin rakentamista ja rakennusvelvoitteen täyttöö. Tavarat mitä siellä on varastoituna poistuvat kun rakennustyöt pääsevät vauhtiin joka tapauksessa."

Asiaan liittyvä lainsäädäntö

MRL 192 §

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 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; sekä*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

MRL 133.1 §

Kuuleminen ja lausunnot

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

MRL 176 §

Tilapäinen rakennus

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään.

MRL 171.2 §

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

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.

MRL 173 §

Poikkeamismenettely

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.

Edellä 3 momentissa mainittujen viranomaisten on annettava lausuntonsa kuukauden kuluessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamismenettelystä.

Asian ratkaisu ja perustelut

Lupahakemus kohdistuu kiinteistöön *****. Lupaa on haettu tilapäiselle varastoinnille ja aidan rakentamiselle kolmeksi vuodeksi. Hakemuksen mukaan varastoitavat tavarat säilytetään pääasiassa siisteissä yhtiön väreihin maalatuissa konteissa. Kontit tullaan sijoittamaan siisteihin riveihin siten, että ne muodostavat kokonaisuuden. Tontilla pidetään myös jonkin verran toimintaa palvelevia autoja. Alueen asemakaavan määräyksessä todetaan, että tontin rajan läheisyydessä olevat ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava vähintään 200 cm korkealla umpiaidalla. Aidan rakennustavan ja värin on sopeuduttava rakennuksiin. Tilapäinen toimenpidelupa on myönnetty asemakaavamääräyksen mukaiselle varastoinnille ja sitä naapurustoon rajaavalle 200 cm korkealle aidalle.

MRL 176 §:n mukaan tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Tilapäisen rakennuksen tulee olla luonteeltaan tilapäinen ja tilapäisiin rakennuksiin liittykin useimmiten helppo siirrettävyys paikasta toiseen. Tilapäisen rakennuksen lupamenettelyssä ei noudateta kaikilta osin varsinaisia rakennusmenettelyä koskevia säännöksiä. Nimenomaan naapureiden ja muiden asianosaisten kuulemisessa noudatetaan rakennuslupamenettelyn sijasta poikkeamismenettelyn kuulemismenettelyä (MRL 173 §), jolloin riippuen toimenpiteen luonteesta ja laajuudesta, tulee harkittavaksi kuinka laajan kuulemisen hanke edellyttää. Valitusoikeus ei kuitenkaan tilapäisestä luvasta ulotu yhtä laajalle kuin poikkeamispäätösten valitusoikeus (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Jääskeläinen-Syrjänen), vaan tilapäisen rakennuksen rakentamisessa tulee noudatettavaksi muutoksenhaun osalta rakennusluvan mukaista valitusoikeutta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranhaltijan rakennuslupapäätöksestä ei voi valittaa, vaan ensin on haettava muutosta päätökseen (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy kuitenkin samoin perustein kuin valitusoikeus (MRL 187.1 §). Tilapäisen rakennusluvan vaatimuksia voidaan soveltaa myös tilapäiseen toimenpidelupaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on valitusoikeus joko MRL 192 §:n mukaisena rakennuspaikan naapurina (viereinen tai vastapäinen alue) tai sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa, joten se tulee käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa hylkäämisperusteluissaan muiden muassa siihen, että kiinteistön omistajalle on annettu kehoitus lopettaa luvaton varastointi, eikä lupaa ole heti haettu kehotuksen annettua. Hallintopakkomenettely ja lupakäsittely ovat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

toisistaan riippumattomia menettelyjä, joten luvan epäämisperusteena ei voi olla luvaton toiminta. Luvan myöntämisedellytykset tulee tutkia MRL 176 §:n perusteella. Tilapäisen rakennusluvan lupaharkinnassa voidaan noudattaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa, toisin kuin varsinaisessa rakennusluvassa, jonka lupaharkinta on oikeusharkintaa. Aineellisessa harkinnassa tilapäistä rakennusta koskevassa lupaharkinnassa tulee otettavaksi huomioon MRL 176.2 §:n mukaan rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön soveltuvuuden vaatimukset. Nämä vaatimukset on lupavalmistelun yhteydessä tutkittu ja huomioitu. Tilapäinen toimenpidelupa on myönnetty suunnitelmassa esitettyyn tilapäiseen varastointiin ja ottaen huomioon, että varastointialue on esitetty aidattavaksi asemakaavan vaatimuksen mukaisesti. Luvan ehtona on myös, että määräajan loppuun mennessä tulee pyytää rakennusvalvonnalta loppukatselmus, missä voidaan todeta, että varastointi on lopetettu ja alue ennallistettu.

Hyväksytty tilapäinen varastointi ja aidan rakentaminen täyttävät MRL 176 §:n mukaiset tilapäisen rakennuksen vaatimukset. Tilapäisen rakennuksen vaatimuksia voidaan soveltaa myös tilapäiseen toimenpiteeseen. Kyse on siis tilapäisestä toiminnasta.

Tilapäisellä luvalla voidaan poiketa määräyksistä, kunhan toiminta ei ole MRL 171.2 §:ssä esitettyjen seikkojen vastaista. Myönnetty tilapäinen varastointilupa vahvistettuine suunnitelmineen toteuttaa MRL 171.2 §:ää seuraavin perustein:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle; kaavoituksella ei huomautettavaa hankkeesta, joten katsotaan, että tilapäinen toiminta ei tuota haittaa kaavoitukselle
- 2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä asemakaavassa ole tästä määräyksiä
- 3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; alueella ei tästä erityismääräyksiä
- 4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Suunnitelmassa varastointialue on esitetty aidattavaksi 2 m korkealla lauta-aidalla. Asemakaavamääräyksen mukaan ulkovarastointialue on aidattava 2 m korkealla umpiaidalla. Toisin sanoen ulkovarastointialue on asemakaavanmukaisesti suojattu naapureihin nähden. Aita ei ole suunnitelmassa rakennuspaikan rajalla, vaan rakennusaluerajan kohdalla eli 6 m päässä naapurin rajasta. Hakija on ilmoittanut, että aita voidaan rakentaa syyskuun loppuun mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän pientalo on lähimmillään noin 35 m päässä varastointialueesta ja talousrakennus lähimmillään noin 23 m päässä. Paloteknisessä mielessä varastointialue on riittävän etäällä naapurista. Todettava on, että mikäli kontteja itsessään käytetään tavarain varastointiin, muodostavat ne paloteknisen rakennuksen, jossa on huomioitava Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan hyväksytyyn suunnitelmaan mukaan, ei nykytilanteen mukaan, kuten oikaisuvaatimuksessa on esitetty. Hakemuksen mukaan kontit tullaan sijoittamaan siisteihin riveihin tontille siten, että ne muodostavat selkeän kokonaisuuden.

MRL 176 §:n mukaan tilapäinen rakennuslupa voidaan myöntää enintään viideksi vuodeksi. Koska toiminta oli aloitettu jo noin kaksi vuotta ennen luvan hakemista,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

luvan hakijaa ohjattiin hakemaan lupaa korkeintaan kolmeksi vuodeksi. Myös oikaisuvaatimuksen tekijä oli esittänyt tilapäisen lupahakemuksen kuulemisen yhteydessä, että mikäli hänen kielteisestä suhtautumisesta huolimatta lupa myönnetään, lupaa ei tule missään tapauksessa myöntää pidemmäksi aikaa kuin kolme vuotta. Määräaikaa harkittaessa on näin ollen huomioitu myös naapurin esille tuoma näkemys kuulemisen yhteydessä. Alueella on uusi asemakaava, mikä ei ole vielä läheskään kokonaisuudessaan rakentunut. Toisin sanoen myös muilta osin alue tulee olemaan rakennustyömaana useita vuosia.

Hakija on antamassaan vastineessa todennut, että kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa kunnan rakentamisveloitteen mukaisesti teollisuusrakennus, jolloin tilapäinen varastointi kiinteistöllä loppuu.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa varastoinnin järjestämisessä sekä MRL 169 § että Tuusulan rakennusjärjestyksen kohtaan 3.6.1. Todettakoon, että näitä määräyksiä sovelletaan silloin, kun varastointi ei vaadi erillistä lupaa. Tässä tapauksessa varastoinnin mahdolliset ympäristövaikutukset on arvioitu MRL 176 §:n ja MRL 171.2 §:n perusteella.

Lisäksi uudistetaan tilapäisessä toimenpideluvassa esiin tuodut perustelut.

Esittelijän kanta on, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa tai hakemus hylätä. Näin ollen johtavan rakennustarkastajan lupapäätös tulisi pysyttää voimassa ja hylätä oikaisuvaatimus.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen liitteineen
- yhtyä johtavan rakennustarkastajan näkemykseen ja perusteluihin asiassa ja siten hylätä oikaisuvaatimuksen
- todeta, että mikäli varastoalueella varastoitavia kontteja itsessään käytetään tavaran varastointiin, jolloin niistä muodostuu varastorakennus, tulee tällaiselle toiminnalle hakea erikseen tilapäinen rakennuslupa

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

hakija, oikaisuvaatimuksen jättäneen kiinteistön edustaja, valvontatarkastaja Esko Näveri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 17

Valitus luvan LP-858-2020-00187 mukaisesta asuinpientalon korjauksesta ja talousrakennuksen rakentamisesta

TUUDno-2023-1106

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Kirjelmävalitus Tuusulan kunnan rakennusvalvontajaostolle

Verkkojulkisuus rajoitettu

2 Kirjelmävalitus, Lisäselvitys kirjelmään 11.8.2023

Verkkojulkisuus rajoitettu

3 Kirjelmävalituksen liitteet (valokuvat)

Verkkojulkisuus rajoitettu

4 Kommentit kirjelmävalitukseen, nykyinen omistaja 26.6.2023

Verkkojulkisuus rajoitettu

5 Vastaavan työnjohtajan selvitys pientalon toteutuneesta rakentamisen aikataulusta

Verkkojulkisuus rajoitettu

6 Vastaavan työnjohtajan selvitys ikkunan suurentamiseen

Verkkojulkisuus rajoitettu

7 KoKo Cosulting vastine naapurin valitukseen

Verkkojulkisuus rajoitettu

Kiinteistön ***** omistajat ovat jättäneet 26.4.2023 päivätyn kirjelmän rakennusvalvontajaostolle, jossa vaaditaan seuraavaa:

- Kiinteistön ***** puolella olevat rakenteet puretaan (etupihan muuri, sepelöinti, reunakiveys ja kouru, tarkastuskaivo, meidän puolelle ulottuva asfaltti sekä takapihan puolelta tarkastuskaivo ja betonimuuri sekä tuijat) ja valumavedet johdetaan lain edellyttämällä tavalla.

- Halutaan vastaus seuraaviin kysymyksiin:

- Miten on ymmärrettävä se ristiriita, että luvassa, joka on päivätty 14.10.2020, on maininta, että rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin aloittamisesta on ilmoitettu ja on hyväksytty työnjohtajat ja on toimitettu vaaditut katselmukset, mm sijaintikatselmus? Lupa on päivätty lokakuussa 2020, ja siihen mennessä kaikki työt oli jo tehty. Milloin oli pidetty katselmukset ja mahdollinen aloituskokous?
- Selvitys siitä, miten on mahdollista, että työt naapuritontilla aloitettiin jo tammikuussa, kuva 16.1.2020 eli ennen naapurien kuulemista 4.2.2020, mutta julkisivukuvat on päivätty vasta 13.6.2020 (hyväksytty 14.10.2020) ja KVV- asemapiirustus päivätty 24.8.2020 (arkistoitu 22.10.2020) ja että tämä suunnitelma on laadittu tehdyn työn mukaan. Johanna Ahon mukaan lupa on loppukatselmoitu vasta 16.12.2022 eli reilu 4 kk sitten eikä loppukatselmuksessa ilmeisesti ole ollut huomauttamista?

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Vaaditaan Tuusulan kunnalta korvaus harmista ja koituneista kustannuksista erillisen laskelman mukaisesti.

Johtava rakennustarkastaja on pyytänyt lisäselvityksiä kiinteistön ***** vaatimuksista. Kiinteistön ***** omistajat vaativat lisäselvityksessä seuraavaa:

- Vaadimme meidän tontilla olevien rakennelmien purkamisen ja tarkastuskaivojen siirtämisen naapurin puolelle, alkuperäisille paikoilleen.

- Vaadimme Tuusulan kunnalta korvauksia myöhemmin toimitettavan erillisen laskelman mukaan työmäärästä ja niistä kuluista, mitä meille on aiheutunut siksi, että Tuusulan kunnan rakennusvalvonta on toiminut asiantuntemattomasti ja tällä toiminnallaan pakottanut meidät turvautumaan oikeustoimiin oikeuksiemme puolustamiseksi.

Kirjelmä sekä lisäselvitys ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Taustaa:

Kiistanalaiset kiinteistöt sijoittuvat Joutsenentie II rakennuskaavan muutos asemakaava-alueelle AO-10 korttelialueelle. Korttelissa on kaksi paritaloa, joista jokainen asunto sijoittuu omalle rakentamisen jälkeen lohkotulle kiinteistölle. Kiinteistöt on lohkottu 9.9.1980. Lohkomisessa ei ole huomioitu mahdollisia rasiteasioita ja lohkomiskartan mukaan rajan 24-15 leveys on 17,1 metriä. Paritalot on rakennettu kahdella rakennusluvalla 80-184 (myöntöpäivä 20.5.1980) ja 80-185 (myöntöpäivä 20.5.1980), jolloin koko kortteli oli yhtenä kiinteistönä. Luvissa hyväksytyissä asemapiirroksissa on kuitenkin mainittu, että kiinteistön lohkomista on haettu. Lohkomisen myötä on muodostunut neljä kiinteistöä

Valituksenalainen kiista koskee kiinteistöjä ***** ***** ja *****

Kiinteistölle ***** jätettiin vireille rakennuslupahakemus 30.1.2020 vanhan omakotitalon saneeraamiseksi ja huonejärjestelymuutoksille sekä varaston rakentamiseksi. Hakemuksessa on kuvattu kaikki suoritettavat toimenpiteet: *"Vanhan omakotitalon saneeraus, huonejärjestysmuutos, sisäpuolinen maatäyttö poistetaan, uusi sepeli täyttö, radon putki asennus, sisäpuoliset viemärit uusitaan ulkopuolelle viemärielle tarkistusputki, lattialämmitys, poistoilmalämpöpumppu asennus, autotallin muutos huonetilaksi, lattioihin seiniin kattoon uudet lisälämmöneristeet, ilmanvaihto kanavat uusitaan, takka uusitaan olemassa oleva hormi, salaojat ja sadevesiputket uusitaan, antura eristys patolevyt routaeristeet uusitaan, katettu terassi jatketaan olemassa olevasta lasitetusta katoksesta, etupihan jätekatos sekä varasto rakennetaan n.6m2, sähköt uusitaan kaikki, pääkeskus asennetaan varastorakennukseen, takapihalle pieni varasto rakennus n8m2"*

Osa suoritettavista toimenpiteistä ei olisi edellyttänyt Tuusulan rakennusvalvonnan tulkinnan mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Näistä esimerkkinä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

salaojien uusiminen. Lupapäätöksen valmistelu viivästyi, sillä osa toimenpiteistä edellytti ennen rakennuslupaa poikkeamispäätöksen, minkä kaavoituspäällikkö myönsi 30.9.2020. Lupapäätös on näin ollen tehty vasta 14.10.2020. Rakennuslupapäätös LP-858-2020-00187 asuinrakennuksen peruskorjaukselle sekä talousrakennuksen rakentamiseksi myönnettiin ehdollisena rakennustöiden aloittamisen osalta, sillä poikkeamispäätös ei ollut saanut lainvoimaa rakennuslupaa ratkaistaessa. Lainvoimaisuusleimalla varustettu poikkeamispäätös oli liitetty hankkeelle 23.11.2020, jolloin lupapäätös on saanut lainvoiman.

Luvan mukaisten katselmukset suorittamispäivät:

- rakennustöiden aloitusilmoitus tehty 9.10.2020
- sijaintikatselmus uuden talousrakennuksen osalta 9.11.2020
- vesi- ja viemärlaitteiston katselmus 11.11.2020
- ilmanvaihtolaitteistojen katselmus 11.11.2020
- osittainen loppukatselmus 23.11.2020
- loppukatselmus 16.12.2020

Hankkeen tarkastusasiakirjaa on ylläpidetty vastaavien työnohtajien toimesta.

Asiassa saadut selvitykset

Valituskirjelmästä ja siihen saadusta lisäselvityksestä on pyydetty niin kiinteistön ***** nykyisen omistajan kuin rakennusluvan LP-858-2020-00187 vastaavan työnohtajan kommentteja. Myös rakennushankkeeseen ryhtyvän eli rakennusurakoitsijan kommentit valituskirjelmään saatiin.

******* nykyisen omistajan kommentteja** (kommentit kokonaisuudessaan liitteenä): Kiinteistö ***** on vaihtanut omistajaa 21.12.2020. Myyjänä oli KoKo Consulting Oy, jonka omistajat ovat myös rakennusliike Otesan Oy omistajia. Otesan Oy oli toteuttanut tehdyt rakennustyöt. Kiinteistöä kaupannut välittäjä esitteli kohteen siten, että kaikki rakenteet sijoittuvat kiinteistön puolelle. ***** kiinteistön rajaan (pohjoisraja) oli välittäjän mukaan noin 90 cm matka rakennuksen seinälinjasta. Tontin rajapyykit olivat osittain kasvillisuuden seassa eikä pohjoisrajan tarkkaa sijaintia olisi ollut mahdollista tarkistaa ilman kasvillisuuden karsimista. ***** omistajat ottivat raja-asian esille ensimmäisen kerran toukokuussa 2022. Ilmeisesti myyjätaho on ollut tietoinen rajan sijainnista ja toteuttaneet työt ilman naapurin lupia. Harmittavaa, ettei ***** omistajat reagoineet silloin kun huomasivat tontillaan tapahtuneet laittomia. Kurjentien talon päädyn uusituista rakenteista/tekniikasta oli iso osa paikallaan jo toukokuussa 2020. Tämä jätti ***** kiinteistön omistajille yli puoli vuotta aikaa havaita tonttinsa rajoja loukkaavaa rakentamista, ennen kuin me edes teimme kaupat ***** kiinteistöstä.

Pohjoisseinän ikkunaa oli suurennettu tarkastajan käskystä ennen lopputarkastusta. Pintavesiä ei valu meidän tontilta ***** tontille. Kaikki tähän aiheeseen liittyvä vesi on peräisin ***** omalta tontilta sekä heidän ylempänä sijaitsevan naapurin ***** tontilta. ***** tontilta pintavesi on valunut meidän sekä ***** tonteille ilmeisesti vuosikymmenet. Valokuvissa seisova vesi on ***** pihan alimmassa kohdassa. Tämän johtaminen pois pihasta rakennuksien läheltä on kaikkien etu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rajalle lisättiin betoninen kouru keväällä 2021. Kouru asennettiin myyjän ja ***** kiinteistön neuvottelemana. Paikan päällä oli myyjät / Otesan ja ***** omistajat sekä ***** uudet omistajat. Kourun toivottiin kuljettavan vettä pois kadun suuntaan, jota alueelle oli kertynyt 2021 kevään poikkeuksellisen kosteasta ajasta johtuen. Kouru oli sovittu asennettavaksi Otesan Oy:n kustannuksella. Kourun asennuksesta jääneet multamaan Otesan oli jättänyt ***** autotallin seinustalle, jonka kohdalla maa oli korkeammalla hieman. ***** omistajat poistivat itse ylimääräisen maa-aineksen kesäkuussa 2021, ennen kuin Otesan Oy reagoi meidän tekemiin valituksiin asiasta muiden takuusioiden ohella liittyen Kurjentien kiinteistöön.

Rakenteita on ***** puolella, se on selvää. Meidän puolelta asiassa ehdotonta on, että talolla on määräysten mukaiset salaojat sekä hulevesisysteemit. Taloa pitää pystyä huoltamaan vapaasti ja kulku tätä varten on oltava talon pohjoispäädystä myös.

Me olemme ostaneet talon, jonka myyjä /rakennusliike on ollut huolimaton/tahallinen ja hyödyntänyt naapurin tonttia luvatta. Naapuri ei ole reagoinut uusiin rakenteisiin tontillaan kuin vasta huomattavan myöhään ja haastaa asiasta uusia asukkaita rakennusliikkeen sijasta.

Hankkeen vastaavan työnjohtajan kommentteja (kommentit kokonaisuudessaan liitteenä):

Rakennustyöt kiinteistöllä on aloitettu peruskorjaukseen liittyvät purkamistoimet jo joulukuussa 2019. Ennen töihin ryhtymistä on oltu yhteydessä rakennusvalvontaan rakennustarkastaja Lasse Ketojaan, joka oli antanut luvan aloittaa saneeraukseen liittyvät purkamistoimenpiteet ja samalla ilmoittanut selvittävänsä tarvitaanko toimenpiteelle rakennuslupa. Tammikuussa 2020 oli urakoitsijalle ilmoitettu, että hankkeen laajuuden vuoksi, tulee hakea rakennuslupa, sillä toimenpide sisälsi myös käyttötarkoituksen muutoksia. Lupahakemus jätettiin vireille näin ollen 30.1.2020. Lupakäsittelyn yhteydessä tuli esille, että osa toimenpiteistä, eli varastorakennuksen sijoittaminen asemakaavan vastaisesti, edellyttää poikkeamispäätöksen. Lupakäsittelyssä tulleiden lisävaatimusten ja lupakäytännön alkuselvittelyjen vaatiman pitkäköön ajan takia rakennustyöt on tehty pääosin ennen rakennuslupan voimassaoloa. Myöskään jo aloitettua saneeraus-/korjaustyötä ei ollut järkevää lopettaa kesken ja jättää rakennusta puolittain valmiiksi ilman kunnollisia lämmöneristeitä yms. tulevaa talvea ajatellen.

***** puoleisessa rakennuksen päädyssä olevan ikkunan suurentaminen oli sovittu alueen valvontatarkastajan kanssa. Koska ikkunan tuli olla palo-osastoitu (EI30) eikä suunnitelman kokoista palo-osastoitua ikkunaa ollut saatavilla, oli ikkuna korvattu hiukan suuremmalla palo-osastoidulla ikkunalla. Myöhemmin naapuri halusi ikkunaan kalvon, jotta suoraa näkymää ***** tontille ei olisi.

Urakoitsijan/hankkeeseen ryhtyvän kommentteja (kommentit kokonaisuudessaan liitteenä):

Tontinrajaan on vain muutamia kymmeniä senttejä. Kulku ***** takapihalle on aina ollut olemassa betonilaattakiveyksenä. Kunnostuksen yhteydessä kulku toteutettiin salaojasepelillä ja nurmialueen rajauksella reunakivellä. Rajan visuaaliseen ilmeeseen olemme pyytäneetkin toiveita ***** kiinteistön omistajien puolelta, mitään selkeitä toiveita emme ole vielä saaneet. Mikäli maa on noin 1982 ollut paikallaan ja aiemmin ajanut mm. sadevedet remontoituun kiinteistöön on se vain nyt kunnostetun kiinteistön osalta kunnossa ja kyseisen kiinteistön puolelta ei kunnossa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puute joka oli kiinteistöjen välillä jo olemassa, on rasiustodistus tonteille, tämä on tullut esille vasta nyt. Meilläkään ei käynyt ***** hankinnan aikana mieleen tarkistaa tuota eikä kiinteistönvälittäjäkään sitä osannut esittää. Koska kulku on ollut vuosikausia noin 80-90cm levyinen jo ennestään, sitä pidettiin itsestään selvyytinä.

Tontin rajat on kyllä ollut tiedossa, kuten se on etupihan ja takapihan puolelta toteutettukin, vain tuo talon seinustan kohta on kulkuväylän verran rasitteena kuten aiemminkin. Ihan entisen koon mukaisesti. Se on myös osapuolille valokuvin esitetty vielä uudemman kerran tänä vuonna (7.3.2023). Hulevedet on osoitettu pysyvän ***** kiinteistön puolella.

Sadevesi-, salaojaputkistot ja niiden tarkastuskaivot eivät ole rasitteena ***** tontin käyttöön, sijainnit on toteutettu niin lähelle kuin vaan on ollut mahdollista toteuttaa hyvän rakennustavan mukaisesti. Sijaitsevat kyllä joko osittain tai kokonaan ***** tontin puolella, niin sijaitsee myös talon anturakin. Vanha jonkin sortin tarkastuskaivo on ollut myös ***** puolella.

Kuvia ja suunnitelmia ollaan jouduttu hankkeessa muokkaamaan, kun muutostarpeita on matkan varrella havaittu. Missään nimessä koko projektissa ei ole ollut tarkoitus muodostaa haittaa naapureille, vaan ratkaisuja korjaushankkeen rakennusmääräysten mukaisesti. Sadevesi- ja salaoja järjestelmä on osin tai kokonaan kyllä heidän puolellaan mutta ei niillä muutakaan sijaina voi olla.

Asiassa sovellettu lainsäädäntö:

MRL 125.3 §

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

MRL 125.5 §

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

MRL 133 §

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

MRA 65.3 §

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kuuleminen ole tarpeen.

MRL 134 a.2 §

Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

MRL 150 e.1 §

Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyäessä rakennusvalvontaviranomaiselle.

MRL 168 § Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

Asian ratkaisu:

Kiistanalaisten kiinteistöjen ***** kesken ei ole kirjattuna rekisteriin rasitteita, eivätkä osapuolet ole esittäneet mitään yhteisiä sopimuksia toisen kiinteistön puolelle sijoittuvista rakenteista, kulkuoikeuksista yms.

Kiinteistön ***** peruskorjaus on ollut sen verran mittava, että sen toteuttamiseen on tullut hakea maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 3 ja 5 momentin mukaisesti rakennuslupa. Peruskorjauksen yhteydessä autosuojan käyttötarkoitus muutettiin osittain kodinhoitohuoneeksi ja osittain varastoksi. Näiden lisäksi pohjapiirustuksen mukaan koko huoneistossa toteutettiin tilamuutoksia. Julkisivuihin esitettiin vähäisiä muutoksia.

Samalla rakennusluvalla haettiin myös Kurjentien puolelle sijoittuvan uudisrakennuksen (talousrakennus) rakentamista. Koska uudisrakennuksen sijainti ei ole ollut asemakaavan mukainen, on tämän rakentaminen vaatinut myös Tuusulan kunnan kaavoituksen poikkeamispäätöksen ennen rakennusluvan myöntämistä.

Lupa on myönnetty ehdollisena siten, ettei luvan mukaista rakentamista saa aloittaa ennen kuin lainvoimainen poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Lupapäätöksen ehdollisuus koskee siis kaikkia luvan mukaisia toimenpiteitä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 65.3 §:n mukaan hakija voi liittää hakemukseen selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia haetusta hankkeesta. Hakija on näin toiminut ja liittänyt naapureiden kuulemiset hakemukseen. Kuulemisiin on kirjattu selostus tehtävistä toimenpiteistä seuraavasti:

- Ovi- ja ikkunamuutokset julkisivuissa, jätekatos/pihavarasto noin 6 m² etupihalla, katettu terassijatke takapihalla
- Ovet sekä ikkunat uusitaan, ulkopuoli entisen mukaisilla sävyillä, huonetilamuutokset tuovat pienen ikkunamuutokset sekä oviaukkolisäykset
- Sadevesi- ja salaojatputket uusitaan
- Työpiirustuksista pihakuva liitteenä
- Sisäpuolen pohjakuva liitteenä
- Julkisivukuvat toimitetaan kun arkkitehtisuunnittelijalta ne saadaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvonnalla ei ole tietoa mitä dokumentteja todellisuudessa on esitetty kuulemisen yhteydessä. Kiinteistön ***** omistajat ovat allekirjoittaneet kuulemisen 4.2.2020 ilman huomautuksia. Lupapäätöksen valmistelun yhteydessä suunnitelmia on tarkennettu ja hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on ollut naapureiden riittävä informointi kuulemisessa annetun selvityksen mukaisesti.

Lupapäätöksen virallisina piirustuksina ovat pääpiirustukset. Pääpiirustukset vahvistetaan rakennusluvan yhteydessä noudatettaviksi. Lupapäätöksen yhteydessä hyväksytyssä asemapiirroksessa kiinteistön pohjoisraja (rajapyykit 22-24) on esitetty lähes seinälinjan päälle. Vaikuttaa siltä, että raja on esitetty hyväksytyissä suunnitelmissa oikein.

Muut suunnitelmat kuin pääpiirustukset toimitetaan aina lupapäätöksen ehtojen mukaisesti erityissuunnitelmina, joiden sisällöstä ja määräystenmukaisuudesta vastaa kyseisen erityisalan suunnittelija. MRL 134 a §:n 2 momentin mukaan lupapäätöksessä voidaan määrätä toimitettavaksi erityissuunnitelmia ja hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että nämä suunnitelmat toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin kyseiseen työvaiheeseen ryhdytään. Lupahakemukseen liitetty kiinteistön vesi- ja viemäri eli kvv-asetapiirroksessa raja rakennuksen pohjoisrajalla on esitetty poiketen luvassa hyväksytystä asemapiirroksesta. Rakennusvalvonnalla ei ole lain edellyttämää velvoitetta tarkastaa näitä erityissuunnitelmia, vain vastaanottaa ja arkistoida ne. Tarkastusasiakirjan kirjausten mukaan perustusten kuivatuksen toteutus noudattaa mitä ilmeisemmin tehtyä suunnitelmaa, koska tarkastusasiakirjaan ei ole tämän osalta kirjattu mitään huomautusta erityisalan vastaavan työnjohtajan toimesta.

Saatujen selvitysten mukaan hankkeeseen ryhtyvä on aloittanut ei luvan varaiset toimenpiteet ennen rakennusluvan vireille jättämistä. Selvityksestä käy ilmi, että myös luvan mukaisia toimenpiteitä on tehty rakennusluvan käsittelyn, sekä heti päätöksen teon jälkeen, vaikka lupapäätös ei ole ollut lainvoimainen. Rakennusvalvonta on vastaanottanut aloitusilmoituksen heti lupapäätöksen antamisen jälkeen ja aloituspäivä on kirjattu rakennusvalvonnan valvontajärjestelmään. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole toiminut lupapäätöksen ehdon mukaisesti. Samalla myös rakennusvalvonnassa on tehty virhe, kun aloituspäivä on kirjattu. Lainvoimainen poikkeamispäätös on liitetty hankkeelle vasta ennen hankkeen osittaista loppukatselmusta 23.11.2020.

Todettakoon, että salaojien peruskorjausta ei Tuusulassa ole tulkittu luvan vaativaksi toimenpiteeksi. Näin ollen tällaisten ei luvanvaraisten toimenpiteiden osalta ei rakennusvalvonta valvo toimenpiteen toteutusta. Hakija on lupahakemukseen kirjannut kaikki peruskorjauksen yhteydessä tehtävät toimenpiteet, joista osa on sellaisia, joille rakennusvalvontaviranomaisen lupaa ei ole tarpeen hakea. Valitettavasti tätä ei ole lupapäätökseen kirjattu, joten ehkä niin hakijalle kuin naapurillekin on jäänyt epäselvä kuva siitä, mitä kaikkia toimenpiteitä lupapäätös on todellisuudessa koskenut. Tämän osalta rakennusvalvonta tarkentaa lupavalmistelijoiden ohjeistusta.

***** omistajat vaativat valituskirjelmässään, että heidän kiinteistön puoleiset rakennelmat puretaan ja tarkastuskaivot siirretään naapurin puolelle. Saadun selvityksen mukaan hankkeeseen ryhtyvän urakoitsija on ollut tietoinen rajan sijainnista ja toteuttanut maanpäälliset rakenteet naapurikiinteistön puolelle

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

perustellen toteutusta siten, että aiemmin 80-90 cm kulkualueena toiminut aluetta pidettiin sovittuna ja itsestään selvyytensä. ***** kiinteistön omistajat toteavat kuitenkin kirjelmässään, että toteutus ei vastaa yhdessä sovittua ja salaojien tarkastuskaivojen sijaintikaan ei ole sovittu mukaisia. Koska salaojien rakentaminen tai saneeraaminen ei ole Tuusulassa rakennusvalvontaviranomaisen luvan vaativa toimenpide ei rakennusvalvonta ota kantaa tällaiseen yksityisoikeudelliseen sopimuskiistaan. Tuusulan kunnan mittaus on käynyt paikan päällä 16.8.2023 johtavan rakennustarkastajan pyynnöstä ja mittauksen mukaan maanpäälliset ja myös osa maanalaisista rakenteista sijoittuvat ***** kiinteistön puolelle ilman esitettyä yhteistä sopimusta. Mittauksen mukaan ***** puolella oleva tukimuuri sijoittuu ***** kiinteistön puolelle. ***** kiinteistön omistajat ovat jättäneet maanmittauslaitokseen vireille rasitetoimituksen ja kutsu toimituksen aloituskokoukseen on lähetetty myös ***** kiinteistölle. Toimituksen aloituskokous on kutsun mukaan 14.9.2023.

Kirjelmässä vaaditaan myös, että valumavedet ohjataan lain edellyttämällä tavalla. ***** nykyisen omistajan antaman selvityksen mukaan rajalle lisättiin betoninen kouru keväällä 2021. Kouru asennettiin myyjän ja ***** kiinteistön neuvottelemana ja se sijaitsee ***** kiinteistön puolella. Paikan päällä olivat myyjät / urakoitsija Otesan Oy:n edustaja ja ***** omistajat sekä ***** uudet omistajat. Kourun toivottiin kuljettavan vettä pois kadun suuntaan, jota alueelle oli kertynyt 2021 kevään poikkeuksellisen kosteasta ajasta johtuen. Kuvien perusteella, ***** nykyisen omistajan sekä alueen valvontatarkastajan näkemyksen mukaan pintavesiä ***** puolelta ei johdu ***** puolelle. Myös ***** puolelta tulevien pintavesien ohjaamiseen on muun muassa valvontatarkastajan näkemyksestä annettu muutosehdotuksia. Olevaa kourua voisi muokata ja pidentää, jolloin pintavedet voitaisiin kokonaisuudessaan ohjata kadunvarsiojaan.

Kiinteistön ***** omistajat vaativat kirjelmässään myös kunnalta korvausta myöhemmin toimitettavan erillisen laskelman mukaan työmäärästä ja niistä kuluista, mitä heille on aiheutunut siksi, että heidän mielestä Tuusulan kunnan rakennusvalvonta on toiminut asiantuntemattomasti ja tällä toiminnallaan pakottanut meidät turvautumaan oikeustoimiin oikeuksiemme puolustamiseksi.

Rakennusvalvonta ei tunnista kirjelmässä mainittua asiantuntematonta toimintaa. Rakennusvalvonta on toiminut oman vastuualueensa puitteissa. Tämä ei poista kiinteistön omistajan vastuuta oman edun valvonnassa. Asian selvittelyn yhteydessä on lupavalmistelussa ja valvonnassa on tunnistettu hiukan huolimattomuutta. Rakentamisen aikaisessa valvonnassa on kuitenkin valvottu hankkeen työjohtajien toimintaa, eikä tämän osalta ole ollut huomautettavaa. Hankkeen edetessä on hakija myöntänyt aloittaneensa ei luvan edellyttämät toimenpiteet, toiminut osittain omin luvuin ja jättänyt luvan ehtoja noudattamatta. Johtopäätöksensä voi todeta, että lupapäätöksessä olisi ollut syytä kirjata ne toimenpiteet, joita lupapäätös ei koske, jotta hakijalle sekä muille osapuolille ei olisi jäänyt epäselväksi, mitä rakennusvalvonnan valvontavastuuseen kuuluu. Rakennusvalvonnassa on hyväksytty virheellisesti aloitusilmoitus hankkeessa, vaikka lupapäätös ei ole saanut aloitusilmoituksen aikana vielä lainvoimaa. Myönnetty rakennuslupa on kuitenkin myöhemmin saanut lainvoiman, joten tehdyt toimenpiteet ovat myönnetyn lainvoimaisen luvan perusteella toteutettu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakentamisen aikana rakennuksen pohjoispäädyn ikkunaan oli hakijan mukaan tarvetta tehdä muutoksia. Toisin kuin kiinteistön ***** nykyisen omistajan antamassa selvityksessä on mainittu, ei ikkunamuutos ole johtunut viranomaisen vaatimuksista. Muutostarve tuli hakijan puolelta ja muutoksesta sovittiin vastaavan työnjohtajan kanssa. Saadun selvityksen mukaan ikkunan muuttamisella oli palotekninen peruste eli palo-osastoitua ikkunaa suunnitelman mukaisena ei ollut saatavilla. Johtava rakennustarkastaja on saanut alueen valvontatarkastajalta selvityksen, että julkisivun ikkunamuutos on hyväksytty katselmuksella vähäisenä muutoksena suunnitelmista. MRL 150 e §:n mukaan rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikeuta naapurin asemaan. Rakennuksen pohjoispäädystä julkisivussa vaakatasossa olevan ikkunan korvaaminen hiukan suuremmalla pystyikkunalla, on katsottu tällaiseksi MRL 150 e §:n mukaiseksi muutokseksi, jolla ei vaikeuteta naapurin asemaa. Kyseinen ikkuna on varaston ikkuna, joten tilassa ei jatkuvasti oleskella, eikä ikkunamuutoksen katsottu vaikuttavana naapurin asemaan. Valvontatarkastaja ei ole MRL 150 e §:n mukaisesti kirjannut tätä poikkeamista hyväksytystä suunnitelmasta suunnitelmiin tai katselmuspöytäkirjaan. Tässä kohtaa on tapahtunut siis viranhaltijalla virhe. Tämän osalta ohjeistusta rakennusvalvonnassa tarkennetaan.

Huomattavaa on, että rakennusvalvonnan tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa lupahankkeiden toteutumista. Rakennusvalvonta ei siis valvo kenenkään yksityisen etua hankkeissa, vaan tämä edunvalvonta on jokaisen kiinteistön omistajan omalla vastuulla. Rakennusvalvonta katsoo, että mikäli lupamenettelyn ulkopuolisia rakennuksen tai pihan rakenteita on sijoitettu toisen kiinteistön puolelle ilman tämän kiinteistön omistajan suostumusta tai muuta oikeusperustetta ja asia riitautetaan, kyse on yksityisoikeudellisesta riidasta, jossa rakennusvalvonta ei ole osapuoli. Käsillä olevassa tapauksessa näyttäisi olevan tästä kysymys.

Jos kuitenkin edellä mainituista raja-alueelle sijoitetuista järjestelyistä koituisi konkreettista haittaa kiinteistöille ja niiden käyttäjille, rakennusvalvonnalla olisi mahdollisuus hallintopakotoimin puuttua asiaan, esim. MRL 168 §:n nojalla:

MRL 168 § Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- saattaa valituskirjelmän, siihen saadun lisäselvityksen sekä kirjelmään saadut vastineet tiedoksi
- todeta yleisesti kantanaan, että kiistanalaisten kiinteistöjen ***** kesken ei ole kirjattuna rekisteriin rasitteita, eivätkä osapuolet ole esittäneet mitään yhteisiä sopimuksia toisen kiinteistön puolelle sijoittuvista rakenteista, kulkuoikeuksista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

yms. ***** kiinteistöllä tulisi olla suostumus tai mahdollinen rasitesopimus maanalaisten ja maanpäällisten rakenteiden pysyvästä sijoittumisesta ***** kiinteistön puolelle. Muussa tapauksessa asiassa voi syntyä yksityisoikeudellinen riita, jonka yhteydessä oikeus rakenteiden pysyttämiseen naapurin puolella ratkaistaan

- todeta, että koska ***** kiinteistön puolelle sijoitetut rakenteet ja muut pihajärjestelyt (salaojat ja salaojien tarkastuskaivot, vesikouru, sokkelinvierussorastus, asfaltointi, tuija-aita) eivät ole rakennusvalvonnan luvan tarpeessa, ei rakennusvalvonta eikä rakennusvalvontajaosto voi määrätä rakenteita poistettavaksi luvan puuttumisen perusteella
- todeta, että mikäli edellä mainituista raja-alueelle sijoitetuista järjestelyistä koituisi konkreettista haittaa kiinteistöille ja niiden käyttäjille, rakennusvalvonnalla olisi mahdollisuus hallintopakotoimin puuttua asiaan, esimerkiksi MRL 168 §:n nojalla. Toistaiseksi tällaista haittaa ei ole osoitettu, eikä väitetty koituvan
- todeta, ettei ***** kiinteistön omistajien vaatimukseen korvausten maksamisesta ole perusteita, eikä Tuusulan kunnan rakennusvalvonta ole asiassa toiminut asiantuntemattomasti
- olla ryhtymättä enempiin toimenpiteisiin asiassa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

***** kiinteistön omistajat, ***** kiinteistön omistajat, valvontatarkastaja Timo Pekkala, lupahankkeen LP-858-2020-00187 vastaava työnjohtaja, luvan LP-858-2020-00187 hakija, toimitusinsinööri Matti Karppi, tarkastusinsinööri Jari Hämäläinen, rakennustarkastaja Anne Savolainen, rakennustarkastaja Lena Grönhage

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 18

Muut asiat

Rakennusvalvonnan uudet rakennustarkastajat Anne Savolainen ja Lena Grönhage esittäytyivät jaostolle.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§16, §17

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: Radanrakentajantie 5
00520 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

§14, §15, §18

Muutoksenhakukielto

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