

Lupatunnus	LP-858-2023-01702
Kiinteistötunnus	858-415-3-169
Kiinteistön osoite	Kitteläntie 6, 04310 Tuusula
Kaavan käyttötarkoitus	ATO Maatilojen talousrakennusten ja erillisten pientalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Plat Kiinteistöt Oy Nummipellontie 28, 01810 Luhtajoki

Toimenpide

Purkamislupa ja maisematyöluupa
Rakennusten purkaminen ja puiden kaataminen

Lisäselvitykset

Haetaan lupaa purkaa kolme vanhaa rakennusta ja kaataa rakennusalalla sekä sen läheisyydessä oleva puusto.

Purettavat rakennukset ovat:

- 1926 rakennettu navetta, kerrosala 420 m²
- 1906 rakennettu aitta, kerrosala 57 m²
- noin 1905 rakennettu savusauna, 31 m²

Rakennuksilla ei ole pysyviä rakennustunnuksia (VYJ-PRT)

Hakija perustelee rakennusten purkamista seuraavasti:

- Purkamisella mahdollistetaan lainvoimaisen poikkeamispäätöksen LP-858-2023-00905 mukainen rakentaminen.
- Maataloustoiminta kohteessa on loppunut, josta syystä talousrakennukset ovat jääneet käyttämättömiksi ja ylläpidon puutteessa menneet huonoon kuntoon. Uutta käyttöä rakennuksille ei ole löytynyt.
- Tällä hetkellä talousrakennukset, navettaa lukuun ottamatta, ovat jääneet osin kasvillisuuden peittoon.
- Tontilta purettavien rakennusten (ainakin aitan) hirsii tullaan käyttämään autokatoksien seinärakenteina, jolloin osa olemassa olevista rakennusmateriaaleista säilyy alueella.

Kaikki rakennukset ovat kulttuurimaisema ja rakennuskanta inventoinnissa luokiteltu maisemaa täydentäviksi rakennuksiksi, joiden suojeluluokka on 2. Tässä suojeluluokitus on seuraavanlainen: "Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisia muutoksia saa tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja muutoksissa tulee ottaa huomioon rakennusten historiallinen ilme ja aiempi muutoshistoria. Harkitut laajennukset tai muutokset ovat mahdollisia. Kohteita muutettaessa ja korjattaessa tulee Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta pyytää lausuntoa rakennuslupaa, poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua haettaessa."

Hakemuksesta on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto. Lausunnossa todetaan, että suhteuttaen luvan toimenpiteitä rakennusten kuntoon ja kulttuuriympäristön reunaehtoihin, katsoo Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, ettei sillä purkulupaann huomauttamista.

Purkamistoimenpiteen yhteydessä kaadettavat puut ovat rakennusalalla oleva puusto sekä välittömästi sen läheisyydessä olevat puut. Kaadettavia puita on yhteensä 44 kappaletta jakautuen asemapiirroksen mukaisesti seuraavasti:

- 9 huonokuntoista lehtipuuta
- 7 tammea
- 12 mäntyä
- 8 kuusta
- 8 koivua

Puiden kaatamista hakija perustelee näin:

- Puiden kaato mahdollistaa lainvoimaisen poikkeamispäätöksen LP-858-2023-00905 mukaisen rakentamisen.
- Kiinteistölle tullaan istuttamaan puita ja muuta kasvillisuutta huomioiden hankkeen soveltuminen kulttuurimaisemaan.

Muuta huomioitavaa:

Hankkeesta on pyydetty myös yhdyskuntatekniikan lausunto, koska naapureiden huomautuksissa oli Kitteläntietä koskevia asioita.

Yhdyskuntatekniikan lausunto on seuraavanlainen:

"Kitteläntien tierakenteille ei saa aiheutua rakennusten purkamisesta haittaa tai vahinkoa. Hankkeeseen ryhtyvä on vastuussa tierakenteelle tai kolmansille osapuolille aiheutuneista vahingoista sekä velvollinen korjaamaan/hyvittämään aiheuttamansa vahingot. Kitteläntien reitin tulee pysyä koululaisliikenteen (jalankulku ja pyöräily) käytössä rakentamis- tai purkutoimenpiteiden aikana. Kunta on aikanaan sopinut ja ottanut Kitteläntien kunnossapidon kontolleen todennäköisesti juuri koululaisliikenteen vuoksi. Tienhoitosopimusta ei kunnan arkistoista löytynyt, joten sopimus saattaa olla myös suullinen.

Kunnallistekniikan näkökulmasta alueen nykyinen asemakaava tarvitsisi ensin päivitystä ja pientä muutosta katualueen sijainnin suhteen, jotta kunta voisi kunnallistekniikan tarpeiden osalta rakentaa ja lunastaa koko Kitteläntien katualueen itselleen. Kitteläntiestä ei ole nykyisin laadittu katusuunnitelmaa. Katualueen lunastaminen nykyisessä sijainnissaan saattaisi myös aiheuttaa katualuetta lähellä oleville rakennuksille pihajärjestelyjen muutoksia, esimerkiksi Kitteläntie 1."

Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Antti Juhani Voutilainen, rakennusarkkitehti Antti Juhani Voutilainen, rakennusarkkitehti

Lausunnot

paikkatieto, osoiteasiat, 8.1.2024, Lausunto
Kaavoitus, 8.2.2024, Puollettu
Maakuntamuseo, 30.1.2024, Ei huomautettavaa
kunnallistekniikka, 29.2.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on suorittanut kahden (2) naapurin kuulemisen hakijan pyynnöstä. Muut naapurit hakija on kuullut itse.

Hankkeeseen on jätetty 3 kpl huomautuksia. Huomautusten sisältö on seuraava:

Huomautus 1, kiinteistö 858-415-3-170 (tiivistelmä):

- Purkulupa tulee liittää selvitys 100 vuotta vanhan navetan rakenteista ja miten tie saadaan pysytettyä paikallaan.
- Kuka vastaa kaadettavien puiden ja purkutyön mahdollisesti Kitteläntielle aiheutuvista vahingoista ja niiden korjauksista?
- Miten turvataan lasten turvallinen kulku Kitteläntiellä purkutyön aikana?
- Miten suojataan naapurikiinteistöllä sijaitsevan yli 100 vuotiaan pihlajan oksat, jotka ulottuvat tälle kiinteistölle?
- Miten suojataan ja korjataan ison navetan purusta aiheutuvat massiiviset pölyhaitat ja miten hoidetaan alueen siistiminen ja maisemointi?
- Toivottavasti kaikki asbestimateriaali on navetasta korjattu pois.
- Onko pilaantuneista maista tai vieraslajeista selvitystä.

Huomautus 2, kiinteistö 858-415-5-127 (tiivistelmä):

- Huonokuntoisten talousrakennusten purkaminen on aiheellista lähikattoja sotkevien pulujen ja naakkojen vuoksi.
- Myös 9 huonokuntoista lehtipuuta Kitteläntien puolelta on syytä kaataa.
- Onko navetan sokkeli riittävän vahva pitämään tien nykyisellä paikallaan vai miten se vaikuttaa tien korkeustasoon?

- Pidämme hyvin tärkeänä, että mahdolliset muutoksen Kitteläntien rakenteeseen tai korkeuteen puretun navetan kohdalta käydään läpi lähiasukkaiden kanssa.
- Suurten purkutöiden ja puiden kaadon aiheuttamat kuljetukset eivät saa vaarantaa Kitteläntien asukkaiden normaalia liikennöintiä. Kitteläntie ja alikulku ovat kylän lasten käyttämä turvallisin reitti koululle. Pidämme tärkeänä, että tämä normaali tienkäyttö häiriintyy mahdollisimman vähän purkutöiden ja rakentamisen takia. Epäilemme myös nykyisen tien kestävyyttä raskaiden työkoneiden alla.
- Sireeniaitamme ei saa vaurioitua mitenkään purku- tai rakennustöiden eikä kuljetusten takia.

Huomautus 3, Kitteläntien käyttäjä:

Tien käyttäjänä edellytän, että purkuluvan myöntävä viranomainen asettaa luvan ehdoksi sen, että rakennuttaja vastaa toimillaan ja kustannuksellaan tien pitämisestä purkuajan ja suunniteltujen rakennusten rakennusajan liikennöitävässä kunnossa. Kulkeminen tiellä ei saa estyä. Rakennuttaja myös vastaa, että tiellä on turvallista kulkea.

Huomautukset on kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Hakijan on antanut huomautuksiin seuraavanlaisen vastineen:

- Kitteläntie on yksityistie, jonka kunta on ottanut hoidettavakseen. Yksityistielain 1 luvun 3 §:n 9-kohdan mukaan "tiealueella (tarkoitetaan) aluetta, johon tieoikeus kohdistuu ja jolle tietä varten tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet kuten ajorata, jalkakäytävä ja pyörätie sekä piennar, luiska, pengermä, oja, väli- ja rajakaista, kohtaamis- ja kääntymispaikka, tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka, valaistuslaitteet ja liikenteenohjauslaitteet, silta, rumpu, melueste, lautta laitureineen ja väylineen, kaide ja tiemerkki voidaan sijoittaa"
- Tien tulee olla siis rakennettu siten, että kaikki tietä varten tarpeelliset rakenteet ovat tiealueella.
- Navetta ja sen rakenteet eivät sijaitse tiealueella vaan rakennusalalla.
- Tiealueen ja navetan välissä on kaavan mukainen istutusalue.
- Navetan sokkelin tarkoituksena ei ole tukea tietä.
- Ajatus tukimuurista ei liity tien tukemiseen, vaan tontin maisemointiin/muotoilemiseen.
- Purkamisen yhteydessä Kitteläntien ajoväylän korkoasemaan ei puututa.
- Tien tulee kestää normaali liikennöinti, myös raskaammalla kalustolla. Purkamista ei tultane suorittamaan mahdollisen kelirikon aikana.
- Kuljetukset eivät vaaranna normaalia liikennöintiä. Tilapäisiä häiriöitä voi tulla, ja tienkäyttäjien turvallisuus tietenkin huomioidaan.
- Henkilöturvallisuus huomioidaan myös mahdollisten tilapäisten korkeuserojen kohdalta ja aikana.
- Pihlajan suojaustarve arvioidaan erikseen.
- Selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä lisätään hankkeelle, kun purku-urakoitsija on valittu.
- Urakoitsija veloitetaan huolehtimaan työaikaisten haittojen huomioimisesta.
- Maisemointi tehdään piharakentamisen yhteydessä, kuten hakemuksessa on todettu
- Asbestiasia hoidetaan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Pilaantuneista maista tai vieraslajeista ei nyt ole kyse.
- Ongelma puluista ja naakoista poistuu purkamisen myötä.
- Huonokuntoiset lehtipuut kaadetaan.
- Kitteläntie 5:den sireeniaidan säilyminen huomioidaan.

Valmistelijan vastine:

Kitteläntie on yksityistie, joka kulkee usean kiinteistön kautta. Siitä ei ole tehty katusuunnitelmaa, eikä kunta ole lunastanut asemakaavan mukaista katualueita itselleen. Navettarakennuksen rakenteet tukevat selkeästi Kitteläntien viereisiä maita ja siten myös itse yksityistietä. Hakija on teettänyt antamiensa vastineiden jälkeen asiantuntijalla työhöjeen purku- ja maarakoitsijalle. Ohje on laadittu ohjaamaan purkua ja

maarakennustöitä niin, että vieressä kulkevan Kitteläntien vakaus varmistetaan. Ohjeessa on myös selostettu navetan rakenteet.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastuussa, mikäli tierakenteelle tai kolmansille osapuolille aiheutuu vahinkoa. Hän on velvollinen korjaamaan/hyvittämään aiheuttamansa vahingot. Hankkeeseen tulee laatia työmaasuunnitelma ja se tulee hyväksyttävä ennen aloitusilmoitusta.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineessaan todennut, että muut naapureiden huomautukset otetaan purkutöissä ja puiden kaadossa huomioon.

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

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

MRL 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

MRL 139 §:n mukaan purkaminen ei saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

MRA 62 §:n mukaan kunnan tulee lähettää tieto purkamisluvasta ja maisematyöluvasta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle viipymättä luvan myöntämisen jälkeen. Ilmoitukseen on liitettävä lupapäätös sekä ympäristökartta, josta käy ilmi alueen tai rakennuksen sijainti.

MRL 128 §:n 1 mom. mukaan 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.

MRL 140 §:n mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, lupa voidaan myöntää, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Purettavaksi esitettyjä rakennuksia ei voimassa olevassa asemakaavassa ole asetettu suojeltaviksi. Purkamisaikomuksesta on tiedotettu ELY-keskusta ja kunnanhallitusta MRA 67 §:n mukaisesti. Kunnanhallitus ei ole tiedon purkuaikeesta saatuaan, esittänyt rakennuspaikkaa rakennuskieltoon asemakaavan tarkastelua varten. Koska kaavoitus ja alueellinen museoviranomainen ovat puoltaneet hakemusta, ei haetun purkamisen katsota merkitsevän rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Purkaminen ei haittaa kaavoituksen toteuttamista. Hakija on myös

esittänyt selvityksen yksityistien tulemisesta purkamistoimenpiteen yhteydessä, jolloin tien käyttö ei esty. Katson, että purkamislupa on myönnettävissä ja MRL 139 §:n mukaiset purkamisluvan edellytykset täyttyvät. Myöskään haettu puiden kaataminen ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa, joten MRL 140 §:n mukaiset edellytykset puiden kaatamiselle täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 127 §, MRL 139 §, MRA 62 §, MRL 128 §, MRL 140 §

Vaadittu työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituseroilmoitus
Loppukatselmus

Lupaehtot

- Kitteläntie käyttö tulee turvata koko toimenpiteen ajan.
- Tienkäyttäjiä on informoitava riittävässä ajoin, mikäli tien käyttö estyy hetkellisesti.
- Työmaa tulee rajata aidoin.
- Työmaasuunnitelma on hyväksyttävä ennen aloituseroilmoitusta.
- Lupapisteeseen tulee liittää selvitys purkujätteen käsittelystä.

Käsittelijä

rakennustarkastaja Anne Savolainen

Päätöjä

johtava rakennustarkastaja Johanna Aho

Tuusulan kunta, rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

27.3.2024

Päätöksen julkipäivä

28.3.2024

Päätöksen antopäivä

2.4.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 16.4.2024

Päätös lainvoimainen

17.4.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 17.4.2027 ja saatettava loppuun 17.4.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUS**

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennusvalvontajaoston käsittelyyn (oikaisuvaatimus). Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikeus tätä tarkoittavan oikaisuvaatimuksen tekemiseen on maisematyöluja- ja rakennuksen purkamislupapäätöksestä

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 2) kunnan jäsenellä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava viranhaltijalle ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuslupakirjelmässä on ilmoitettava:

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

Oikaisuvaatimuslupakirjelmään tulee liittää:

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

Rakennuslautakunnan osoite:

Postiosoite: PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 TUUSULA

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

Oikaisuvaatimuksen voi lähettää myös sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@tuusula.fi tai postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimuslupakirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.