

Värjymaa Päivi

Lähettäjä: Kirjaamo
Lähetetty: 12. syyskuuta 2019 8:30
Vastaanottaja: Ketek kirjaamo; Tekninen palvelupiste
Aihe: VL: Oikaisuvaatimus Viranhaltijapäätökseen Lupatunnus 19-0318-TIL
Liitteet: Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen 19-0318-TIL 2019.pdf

Tuusulan kunta
Yhteiset palvelut
Kirjaamo
PL 60 (Hyryläntie 16), 04301 Tuusula
p. 040 314 3013
kirjaamo@tuusula.fi

Lähettäjä: mika.heino@constlog.fi <mika.heino@constlog.fi>
Lähetetty: keskiviikko 11. syyskuuta 2019 22.24
Vastaanottaja: Kirjaamo <Kirjaamo@tuusula.fi>
Aihe: Oikaisuvaatimus Viranhaltijapäätökseen Lupatunnus 19-0318-TIL

Rakentavasti

Mika Heino
ConstLog Oy
Kratinkalliontie 61
04360 Tuusula
puh. 040 548 1486
e-mail mika.heino@constlog.fi

ConstLog

Tämä sähköpostiviesti liitteineen voi sisältää luottamuksellista tietoa, joka on tarkoitettu vain vastaanottajan käyttöön. Jos viestiä ei ole tarkoitettu sinulle, tuhoa viesti ja kaikki sen kopiot. Muista, että tässä tapauksessa olet lain mukaan vaitiolovelvollinen etkä saa käyttää viestin tietoja millään tavalla hyväksesi tai lähettää viestiä edelleen.

Mika Heino
Kratinkalliontie 61
04360 Tuusula

Rakennusvalvontajaos
PL 60
04301 Tuusula
kirjaamo@tuusula.fi

Oikaisuvaatimus Viranhaltijapäätökseen Lupatunnus 19-0318-TIL

Vaadin, että päätös on kumottava.

Johtavan rakennustarkastajan kielteinen päätös perustuu MRL 171 § 2 mom. ja MRL 176 pykälään

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.

MRL 171 §:n 2 mukaan

1. Ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle eli miten ko. rakennus haittaa kaavoitusta koska suurelle osalle rakennusta on ollut lupa.

Kaavan toteutukselle ei ole haittaa koska käsittääkseni kunta ei kaavoita yksityisten maita ja toistaiseksi minulla ei ole aikomustakaan myydä tilaa kunnalle.

Alueiden muulle järjestämiselle. 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.

Tällaisia alueita tarvitaan yritystoimintaan, koska ei kukaan halua kerrostalon ikkunoiden alapuolelle kolisevaa ja kitisevää maanrakennuskonetta kun se aamuvarkaisella siirretään lavetin päälle.

MRL 53§

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat

toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta. Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

1) poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitetusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.
Alueella ei ole rakennuskieltoa, joten kaavaa ei ole lähiaikoina tulossa

2. Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
Mielestäni olemassa oleva rakennus ei vaikeuta luonnonsuojelullisia tavoitteita millään tavalla, mielestäni asia on päinvastainen. Tontiltani ei ole löytynyt ensimmäistäkään liito-oravan papanaa, mutta pihamaalla liikkuu niin mäyriä, myyriä, hirviä, peuroja, rusakoita, liskoja, käärmeitä ja kettuja. Lisäksi ilmatilassa haukkoja, hanhia, naakkoja, rastaita ja kyyhkysiä sekä lukematon määrä muita lentäviä aina hyönteisistä kurkiin ja joutseniin. Jos joutuisin rakentamaan uuden kiinteistön muualle, niin silloin minun pitäisi rikkoa neitseellistä maaperää enemmän, olkoonkin kunnan myymällä tontilla, koska sinne pitää aluksi rakentaa tiet kunnallistekniikka ym., kun taas nykyisessä kohteessa kaikki oli valmiina. Kiinteistölle on jo olemassa oleva lupa 150 m² asti ja pohjan ala on kasvanut vain 75 m², joten se ei vaikuta luonnonsuojelutavoitteisiin missään määrin.
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

Edellä 171 §:n 2 momentissa kohdassa4 tarkoitetun alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. (30.12.2008/1129).

Poikkeamisvalta

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.

MRL 176 §

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.

MRL 43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

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 arvosteltaessa 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.

MRL 16 §

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi 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 ”elintasoipi”

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 kehittymistä.

Lautakunnalta myönteistä päätöstä odotellessa.

Voin toki tulla lautakunnan kuultavaksi ja tiloihin voi tutustua.

Mika Heino

Kratinkalliontie 61

04360 Tuusula

040 548 1486

mika.heino@constlog.fi