

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 12.10.2023, klo 17:00 - 17:12

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 24 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 25 Pöytäkirjan tarkastus

§ 26 Lausunnon antaminen asiassa, valitus luvan LP-858-2020-00187 mukaisesta asuinpientalon korjauksesta ja talousrakennuksen rakentamisesta

§ 27 Ilmoitusasiat

§ 28 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja
Mika Timonen
Sanna Kervinen, etäyhteys
Jessica Leppo, etäyhteys

Muut saapuvilla olleet

Pia Rojo, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja
Sakari Eskelinen, lakimies, etäyhteys
Arto Lindberg, apulaispormestari
Anna Yltävä, apulaispormestari, etäyhteys

Poissa

Timo Huhtaluoma

Allekirjoitukset

Kim Kiuru
Puheenjohtaja

Pia Rojo
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Jessica Leppo

Mika Timonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.10.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 24

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 25

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Timo Huhtaluoma ja Jessica Leppo.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jessica Leppo ja Mika Timonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, § 17,24.08.2023
Rakennusvalvontajaosto, § 26, 12.10.2023

§ 26

Lausunnon antaminen asiassa, valitus luvan LP-858-2020-00187 mukaisesta asuinpientalon korjauksesta ja talousrakennuksen rakentamisesta

TUUDno-2023-1106

Rakennusvalvontajaosto, 24.08.2023, § 17

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

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?

- 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- osittainen loppukatselmus 23.11.2020
- loppukatselmus 16.12.2020

Hankkeen tarkastusasiakirjaa on ylläpidetty vastaavien työnjohtajien toimesta.

Asiassa saadut selvitykset

Valituskirjelmästä ja siihen saadusta lisäselvityksestä on pyydetty niin kiinteistön ***** nykyisen omistajan kuin rakennusluvan LP-858-2020-00187 vastaavan työnjohtajan 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.

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 takuuasioiden 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 varistorakennuksen sijoittaminen asemakaavan vastaisesti, edellyttää poikkeamis päätöksen. Lupakäsittelyssä tulleiden lisävaatimusten ja lupakäytännön alkuselvittelyjen vaatiman pitkähkön 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.

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 selvyytensä.

Tontin rajat on kyllä ollut tiedossa, kuten se on etupihan ja takapihan puolelta toteutettukin, vain tuo talon seinustan kohta on kulkuväylän verran rasiitteena 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 rasiitteena ***** tontin käyttöön, sijainnit on toteutettu niin lähelle kuin vaan on ollut mahdollista toteuttaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 sijainnina 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.

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

*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 kodinhoituhuoneeksi 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

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 (rajapyykki 22-24) on esitetty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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-asemapiirroksessa 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, jolle 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 perustellen toteutusta siten, että aiemmin 80-90 cm kulkualueena toiminut aluetta pidettiin sovittuna ja itsestään selvyytenä. ***** 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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. Rakentamisaikaisessa 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. Johtopäätöksenä 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.

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 työjohtajan 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 pohjoispäädyssä 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 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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.

Rakennusvalvontajaosto, 12.10.2023, § 26

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Lausuntopyyntö

Kiinteistön***** omistajat ***** ovat valittaneet rakennusvalvontajaoston päätöksestä 24.8.2023 § 17 Helsingin hallinto-oikeuteen 26.9.2023 saapuneella kirjelmällä. Hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontajaoston lausuntoa 3.11.2023 mennessä.

Valitus

Valitus koskee rakennusvalvontajaoston päätöstä hylätä korvausvaatimus ja olla ryhtymättä asiassa enempiin toimenpiteisiin.

Valituksessa hallinto-oikeudelle vaaditaan vahingonkorvauksia kunnalta ja arvostellaan rakennusvalvonnan toimintaa edelleen alkuperäisen vireillepanon tapaan.

Valituksen tarkka sisältö perusteluineen ilmenee liitteenä olevasta valituskirjelmästä.

Asian ratkaisu

Valituksessa vaaditaan vahingonkorvauksia kunnalta. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan hallinto-oikeus ei ole kuitenkaan toimivaltainen määräämään vahingonkorvauksia kunnan maksettavaksi. Tällöin vahingonkorvausvaatimus tulee jättää hallinto-oikeudessa tutkimatta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valituskirjelmän mukaan: "Valitamme alla olevalla kirjelmällä Tuusulan kunnan menettelytavoista". Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan tältä osin kirjelmässä on hallintokantelun piirteitä, mutta hallinto-oikeus ei ole toimivaltainen käsittelemään hallintokanteluita. Tällöin hallintokantelu tulee jättää hallinto-oikeudessa tutkimatta.

Sikäli kuin valituksessa on kyse hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluvasta asiasta, rakennusvalvonta katsoo, että asia on käyty perusteellisesti läpi jo nyt valituksen kohteena olevassa rakennusvalvontajaoston 24.8.2023 § 17 päätöksessä. Sen vuoksi hallinto-oikeudelle voidaan lausuntoa uudistaa jo tuolloin esitetyt rakennusvalvontajaoston päätösperustelut.

Rakennusvalvontajaoston lausunto

Rakennusvalvontajaosto toteaa lausuntonaan, että hallinto-oikeuden tulee jättää valitus tutkimatta toimivaltaansa kuulumattomana siltä osin, kuin siinä vaaditaan Tuusulan kunnalta vahingonkorvauksia. Rakennusvalvontajaosto esittää myös, että hallinto-oikeuden tulee jättää valitus tutkimatta toimivaltaansa kuulumattomana myös siltä osin, kuin valitus on tulkittava hallintokanteluksi. Hallinto-oikeuden tulee hylätä valitus kaikilta muilta osin kokonaisuudessaan perusteettomana. Tältä osin rakennusvalvontajaosto viittaa päätöksensä 24.8.2023 § 17 perusteluihin, ja lausuntonaan hallinto-oikeudelle, uudistaa ne kokonaisuudessaan.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 27

Ilmoitusasiat

TUUDno-2023-1474

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

- Lupapisteen laajennus 3D karttaosiolla / Johanna Aho

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 28

Muut asiat

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§24, §25, §27, §28

Muutoksenhakukielto

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto
§26

Muutoksenhakukielto

Hallintolainkäyttölain 5 §, muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.