

Aika 17.02.2022, klo 17:00 - 17:47

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 2 Pöytäkirjan tarkastus

§ 3 Lausunto Helsingin hallinto-oikeuteen

§ 4 Uhkasakon asettaminen kiinteistölle

§ 5 Ilmoitusasiat

§ 6 Muut asiat

Saapuvilla olleet jäsenet

Jani Peltonen, puheenjohtaja
Mika Timonen (etäyhteys), 1. varapuheenjohtaja
Anne Vähätalo (etäyhteys)
Martti Väyrynen
Matilda Kivinen (etäyhteys)

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Jari Immonen, apulaispormestari
Heikki Lonka (etäyhteys), kuntakehitysjohtaja
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies
Johanna Aho (etäyhteys), johtava rakennustarkastaja

Allekirjoitukset

Jani Peltonen
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Anne Vähätalo

Martti Väyrynen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.02.2022

§ 1

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.

§ 2

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Anne Vähätalo ja Martti Väyrynen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Anne Vähätalo ja Martti Väyrynen.

Rakennusvalvontajaosto, § 31,25.11.2021
Rakennusvalvontajaosto, § 3, 17.02.2022

§ 3

Lausunto Helsingin hallinto-oikeuteen

TUUDno-2021-2275

Rakennusvalvontajaosto, 25.11.2021, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt maisematyölupapäätöksen LP-858-2021-01478 § 674 puiden kaatamiseksi. Toimenpide kohdistui Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavassa kortteliin 5747 pääosin T-16 eli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle ja vähäisiltä osin EV eli suojaviher- ja VL eli lähivirkistysalueille.

Päätökseen on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta määräajassa. Oikaisua lupapäätökseen haettiin seuraavasti:

Kunnan jäsen, kunnanvaltuutettu A:

- Puun kaatoa ei tule suorittaa avohakkuuna, vaan kaava ohjaa siihen, että korttelialueella tulee suojella ja säilyttää kasvillisuus. Puut kaatamalla myös muu kasvillisuus, ja koko maaperä tuhoutuu ja näin kunta toimii kaavamääräysten vastaisesti.
- Alue on valtuuston hyväksymän kaavan säätelemää aluetta, siellä ei enää voi suorittaa hakkuita pelkän taloudellisen metsänmyyntitulon saavuttamisen näkökulmasta, vaan kunta joutuu myös itse noudattamaan kaavamääräyksiä.

Kunnan jäsen B:

- Puun kaatoa alueella ei tule tehdä avohakkuuna, vaan kaava ohjaa, että kasvillisuus alueella tulee suojella ja säilyttää. Jos alueen puut kaadetaan, niin muukin kasvillisuus, sekä koko maaperä tuhoutuvat prosessissa. Vaadin myös, että mahdollisessa rakennusvaiheessa alueen puut ja koko muu kasvillisuus suojataan ja turvataan vahingoittumiselta.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Lainsäädäntö ja muut määräykset asiaan liittyen:

MRL 128 §

Maisematyölupa

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

1) asemakaava-alueella;

2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;

3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden

kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä 4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

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

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

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

MRL 140 §

Maisematyöluvan edellytykset

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.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuudesta on voimassa, mitä maa-ainelain 8 §:ssä säädetään. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.

Rakennuspaikkaan kohdistuvat asemakaavamääräykset:

T-16, Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue

Pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja saa rakentaa kerrosalasta enintään 5 % kuitenkin enintään 500 k-m². Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

Tontin rakennusalalle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

EV, suojaviheralue

VL, lähivirkistysalue

Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavan yleismääräyksissä todetaan, että korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.

Asian selvittely:

Haettu toimenpide kohdistuu useammalle kiinteistölle:

- 858-401-5-323, noin puolet kiinteistön alueesta rajoittuen asemakaavan mukaiselle alueelle

- 858-405-27-7, alle puolet kiinteistön alueesta rajoittuen asemakaavan mukaiselle alueelle
- 858-405-32-1, pieni osa kiinteistöä rajoittuen asemakaavan mukaiselle alueelle
- 858-401-5-290, asemakaavan mukainen EV-alue

Hakija on kuvannut hakemusta seuraavasti:

Vuoden 2022 metsäkauppoihin liittyvät kuviot 651 ja 651.1. Puiden kaato, siistitään alueita niin, että alueelle jää mahdollisimman monilajinen ja -ikäinen puusto. Koskee kiinteistöjä 858-401-5-323, 858-405-27-7, 858-405-32-1, 858-401-5-290. Puustoa poistetaan 50-70%

Hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa on merkitty, että asemakaavan mukaiselta T-16 alueelta sekä EV- ja tiealueelta puusto poistetaan kokonaisuudessaan. Asemakaavan mukaiselta VL-alueelta puustoa hoidetaan niin, että alueelle jää mahdollisimman monipuolinen puusto iältään ja lajistoltaan.

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen ja liittänyt vastineeseen muutetun suunnitelman toimenpiteestä. Vastineessa hakija toteaa seuraavaa:

- *Muutetaan suunnitelmaa EV alueelta niin, että kaavassa merkitty suojaviheralue mahdollistuu ja alueelle muodostuu mahdollisimman monilajinen ja -ikäinen puusto. Itäväylän katualueen puiden kaadosta on sovittu ELY:n kanssa. Puita kaadetaan enemmän, liikenneturvallisuuden parantamiseksi.*
- *VL alueella on kaavassa hulevesialue. Hulevesialueilta joudutaan aina poistamaan kaikki puut. Tässä vaiheessa hoidetaan aluetta kokonaisuutena niin, että alueelle kehittyy mahdollisimman monilajinen ja ikäinen puusto. Myöhemmässä vaiheessa hulevesialueilta rakennettaessa jäljelle jäävät puut ovat ehtineet järeytyä ja juuristo kehittyä, jolloin ne eivät niin helposti kaadu tuuliolosuhteiden muuttuessa.*
- *Tonteilta kaadetaan kaikki puut. Kaavoittaja on todennut, ettei se ole kaavan vastaista. Alue on teollisuusaluetta, jolloin puut on kaadettava ennen rakentamista. Rakennusvalvonta voi ottaa kantaa rakennuslupavaiheessa istutettavien alueiden osalta ja ohjeistaa istuttamaan puita ja pensaita.*

Muutettu suunnitelma eroaa myönnetyn luvan mukaisesta suunnitelmasta seuraavasti:

- EV-alueelta tullaan puustoa hoitamaan siten, että puustosta tulee mahdollisimman monilajinen ja -ikäinen, jolloin alueesta kehittyy suojaviheralue.
- ELY-keskuksen tiealueelle on esitetty ELY:n kanssa sovitut hoitotyöt.

Muutettu suunnitelma sekä vastine on lähetetty oikaisuvaatimuksen jättäneille tiedoksi ja kommentoitavaksi. Määräaikaan mennessä molemmat oikaisuvaatimuksen jättäneet täydensivät oikaisuvaatimusta seuraavasti:

A on uusinut jätetyn oikaisuvaatimuksen sekä täydentänyt sitä kunnan vastineen osalta seuraavasti:

- *Kunnanpuutarhurin toimittamassa vastineessa ehdotetaan kapeaa EV-aluetta, jossa olisi monipuolinen puusto. Näin kapea vyöhyke kaatuu tuulessa ja myrskyssä, ja sen jättäminen on silkkaa silmänlumetta.*
- *Olenmaisilta osiltaan tonteilta kokonaan kaadettavaksi ehdotetun puuston osalta suunnitelma on alkuperäisen kaltainen. Toistan vaatimukseni. 11.5.2020 valtuuston hyväksymän kaavan mukaan kaavamääräyksissä ilmaistaan selkeäsanaisesti, yksiselitteisesti ja ilmaisuvoimaisella suomen kielellä, että " korttelialueilla luonnollista kasvillisuutta on suojeltava ja säilytettävä". Kaavan*

laatijalta, Lauri Kopposelalta olemme kysyneet ennen oikaisuvaatimuksen jättämistä, mitä tämä lause merkitsee. Hän vahvisti, että se tarkoittaa, että vasta rakennussuunnitelman hyväksymisvaiheessa rakennuksen paikan sijoittelun ohella määritetään myös säilytettävä puusto.

- Luonnollista kasvillisuutta ei voi suojella ja säilyttää, jos puusto ensin hakataan. Puuston säilyttämistä edellyttää myös hiilinielujen säilyttäminen ja sopusuhtaisen kaupunkikuvan rakentuminen, joihin viitataan asemakaavan kaavaselostuksessa.

B on tuonut täydennyksessä esille mm. seuraavaa:

- Tuusulan kunnan tekemät rakennussuunnitelmat kertovat, että lähiluonnosta ja asukkaiden viihtyvyydestä ei välitetä.
- Tässä uudessakin suunnitelmassa tarkoituksena on kaataa melkein koko kortteli 5747 -alueen metsä. Se ei ole millään tavalla vastuullista, tai ympäristömyönteistä toimintaa.
- Puun kaatoa alueella ei tule tehdä avohakkuuna, vaan kaava ohjaa, että kasvillisuus alueella tulee suojella ja säilyttää. Jos alueen puut kaadetaan, niin muukin kasvillisuus, sekä koko maaperä tuhoutuvat prosessissa.
- Vaadin, että mahdollisessa rakennusvaiheessa alueen puut ja koko muu kasvillisuus suojataan ja turvataan vahingoittumiselta.

Oikaisuvaatimuksen täydennykset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Asian ratkaisu ja perustelut:

Oikaisuvaatimuksen käsittely on hallintomenettelyä. Otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan oikaisuvaatimus voidaan hyväksyä siltä osin kuin sen voidaan ymmärtää tarkoittavan puuston osittaista säilyttämistä EV -alueilla ja hylätä siltä osin, kuin sen on katsottava tarkoittavan puuston säilyttämistä rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kaavatonttien osalta. Perusteena esitetään seuraavaa:

Toimenpidealue sijoittuu tuoreessa lainvoimaisessa Rykmentinpuiston yritysalue asemakaavassa T-16, teollisuus ja varistorakennusten korttelialueelle sekä vähäisiltä osin VL lähivirkistysalueelle ja EV suojaviheralueelle. Lähes koko korttelin tonttialue on asemakaavassa rakennusala. Korttelin rakentamiselle varattua aluetta rajaa kuusi metriä leveä istutettava tontin osa niin Tuusulan itäväylän kuin Portinkoukun puolella.

Myönnettyyn lupaan liittyvässä asemapiirroksessa sekä oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liitetystä muutetussa asemapiirroksessa on puusto esitetty T-16 korttelialueelta poistettavaksi kokonaisuudessaan. Hakija on antamassaan vastineessa todennut, että alue on teollisuusaluetta, jolloin puut on kaadettava ennen rakentamista ja kaavoittaja on todennut, ettei toimenpide ole kaavan vastainen. VL aluetta hoidetaan vastineen mukaan kokonaisuutena niin, että alueelle kehittyvä mahdollisimman monilajinen ja -ikäinen puusto. Asemakaavassa on VL alueella ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. Hulevesialueilta joudutaan saadun selvityksen mukaan aina poistamaan kaikki puut. EV-alueen käsittelyn osalta hakija on muuttanut suunnitelmaa oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä. Myönnettyssä luvassa EV-alueella esitettiin kaikkien puiden kaatamista. Muutossuunnitelmassa tällä alueella

puustoa tullaan hoitamaan siten, että puustosta tulee mahdollisimman monilajinen ja -ikäinen, jolloin alueesta kehittyy suojaviheralue.

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu esille, että puiden kaatoa ei tulisi suorittaa avohakkuuna, vaan puita tulisi asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti säilyttää, jolloin myös turvattaisiin hiilinielujen säilyttäminen ja sopusuhtaisen kaupunkikuvan rakentuminen, joihin viitataan asemakaavan kaavaselostuksessa. Myönnetty lupa on kuitenkin voimassa olevan asemakaavan mukainen, kuten kaavoittaja on lausunnossaan todennut. Kaavoittaja on puoltanut hakemusta todeten, että haettu toimenpide EV-, kortteli- ja VL-alueilla toteuttaa asemakaavaa, eikä kaavoituksella ole huomauttamista hakemukseen.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määräys, jossa todetaan, että korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava. Korttelialueella on rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0,4$. Tämän lisäksi asemakaava mahdollistaa kevytrakenteisten katosten ja muiden suojarakennelmien rakentamisen enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelialueelle sallitaan siis teollisuus ja varastorakennusten, kevytrakenteisten katosten ja muiden suojarakennelmien rakentaminen sekä yleisten määräysten mukaan myös ulkovarastointi. Ulkovarastointialue on asemakaavamääräyksen mukaan aidattava. Alueelle tullaan asemakaavan mukaan laatimaan sitova tonttijako. On oletettavaa, että kortteli 5747 tullaan jakamaan useampaan tonttiin, eikä aluetta toteuteta yhtenä isona kokonaisuutena. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus mitä todennäköisemmin johtaa rakennusluvan yhteydessä tilanteeseen, jolloin rakennettua piha- aluetta tullaan tarvitsemaan niin korttelin sisäiseen liikennöintiin, pysäköintialueeksi kuin varastoalueeksikin. Näin ollen huomioiden asemakaavan maankäytöllinen tavoite, ei alueelle mitä ilmeisemmin jää alueita, joissa olevaa puustoa olisi mahdollista säilyttää tulevassa rakentamisessa. Myöskään VL-alueelle osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa ei mahdollista toteutuksen yhteydessä säilyttämään tällä alueella puustoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukaan maisematyölupa on tarpeen puiden kaatamiseksi asemakaava-alueella. Maisematyöluvan edellytyksenä MRL 140.1 §:ssä todetaan, että alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Kaavoittaja on todennut lupahakemuksen yhteydessä, että hanke toteuttaa asemakaavaa. Puiden kaataminen asemakaavan mukaiselta T-16 ja VL -korttelialueilta muuttaa maisemakuvaa nykyisestä, mutta mahdollistaa korttelin asemakaavan mukaisen käyttämisen jatkossa eli teollisuus- ja varastorakennusten sekä hulevesien viivyttämiseen ja hallintaan tarvittavien rakenteiden rakentamisen. Koska asemakaava sallii myös ulkovarastoinnin tietyin edellytyksin, on puiden kaataminen koko korttelialueelta perusteltua ja toteuttaa voimassaolevan asemakaavan tulevaa käyttötarkoitusta.

Liitteet:

- Johtavan rakennustarkastajan maisematyölupapäätös LP-858-2021-01478 § 674
- Maisematyölupapäätös LP-858-2021-01478, asemapiirros

-
- Oikaisuvaatimus A
 - Oikaisuvaatimus B
 - Täydennys oikaisuvaatimukseen A
 - Täydennys oikaisuvaatimukseen B
 - Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
 - Hakijan tarkennettu asemapiirros toimenpiteestä pvm. 4.11.2021
 - Kommentit uuteen suunnitelmaan 15.11.2021 A
 - Kommentit uuteen suunnitelmaan 15.11.2021 B

Oheismateriaali:

- Alueen asemakaava ja asemakaavamääräykset

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimukset liitteineen
- hyväksyä oikaisuvaatimukset siltä osin kuin ne kohdistuvat asemakaavan mukaiselle EV-alueelle
- hylätä oikaisuvaatimukset siltä osin kuin se kohdistuu korttelin TL-16 ja VL - korttelialueille
- hyväksyä hakijan oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittämän asemapiirroksen pvm. 4.11.2021, joka korvaa maisematyöluvan asemapiirroksen pvm. 31.8.2021

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennusvalvontajaosto, 17.02.2022, § 3

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 21.12.2021, rakval 17.2.2022

Ei vielä julkinen, Valmistelussa

2 Lausuntopyyntö 25.1.2022 Helsingin hallinto-oikeudelta Tuusulan rakennusvalvontajaostolle, määräaika 24.2.2022, rakval 17.2.2022

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontajaoston lausuntoa koskien Tuusulan rakennusvalvontajaoston tekemään päätökseen 15.11.2021 § 31 tehtyä valitusta.

Asian taustaa

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt maisematyölupapäätöksen LP-858-2021-01478 § 674 puiden kaatamiseksi. Päätöksestä jätettiin oikaisuvaatimus, joka käsiteltiin rakennusvalvontajaostossa 25.11.2022 § 31. Jaosto päätti

- hyväksyä oikaisuvaatimukset siltä osin kuin ne kohdistuvat asemakaavan mukaiselle EV-alueelle
- hylätä oikaisuvaatimukset siltä osin kuin se kohdistuu korttelin TL-16 ja VL - korttelialueille
- hyväksyä hakijan oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittämän asemapiirroksen pvm. 4.11.2021, joka korvaa maisematyöluvan asemapiirroksen pvm. 31.8.2021

Valitus:

Päätöstä vaaditaan kumottavaksi. Perusteluina kumoamiselle esitetään muun muassa

- Asemakaavan määräysten tulkinta on ollut virheellistä.
- Kaavan ja havainnekuvan perusteella alueelle tulisi vain yksi tontti, eikä kaavaan ole merkitty teitä useammalle tontille.
- Puiden kaatamisella ei ole tarvetta, koska ELY-keskus on antamassaan lausunnossa ilmoittanut, että Rykmentinportinkadun ja Tuusulan itäväylän risteysjärjestelyistä on tarkemmin sovittava ennen kortteleiden 5745, 5746 ja 5747 rakentamisen aloittamista.
- Myönnetty maisematyölupa on osa suurempaa maisemallista kokonaisuutta eikä ratkaisua pitäisi tehdä erillisenä.
- EV-aluetta ei tule harventaa, vaan jättää luonnonmukaiseksi.
- Kaava turmelee maisemakuvaa ja luonnon säilymisen tarkoitus ei toteudu.

Valituskirjelmä kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

Lausunto:

Myönnetty maisematyölupa sijoittuu tuoreessa lainvoimaisessa Rykmentinpuiston yritysalue asemakaavassa kortteliin 5747 T-16 teollisuus ja varastorakennusten korttelialueelle sekä vähäisiltä osin VL lähivirkistysalueelle ja EV suojaviheralueelle. Lähes koko korttelin tonttialue on asemakaavassa rakennusala. Korttelin rakentamiselle varattua aluetta rajaa kuusi metriä leveä istutettava tontin osa niin Tuusulan itäväylän kuin Portinkoukun puolella.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määräys, jossa todetaan, että korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava. Korttelialueella on rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0,4$. Tämän lisäksi asemakaava mahdollistaa kevytrakenteisten katosten ja muiden suojarakennelmien rakentamisen enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta. Korttelin sallittu maksimikerrosluku on II.

Asemakaavan alueella noudatetaan asemakaavan mukaan kortteleissa 5526 ja 33029 ohjeellista tonttijakoa. Muulle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Lupahankkeen kortteliin 5747 tullaan siis laatimaan erillinen sitova tonttijako myöhemmin.

Rakennusvalvontajaosto on hyväksynyt päätöksessään § 31 oikaisuvaatimuksen siltä osin kuin se on koskenut asemakaavan mukaista EV-aluetta ja hylännyt oikaisuvaatimuksen siltä osin kuin se kohdistuu korttelin TL-16 ja VL -korttelialueille. Hakija on oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä toimittanut uuden suunnitelman, jonka rakennusvalvontajaosto on hyväksynyt korvaten johtavan rakennustarkastajan päätökseen liitetyn asemapiirroksen. Jaoston hyväksymässä asemapiirroksessa EV-alueen puustoa hoidetaan siten, että puustosta tulee mahdollisimman monilajinen ja -ikäinen. Tältä alueelta ei siis suunnitelman mukaan ole tarkoitus poistaa kaikkea puustoa. Tämä EV-alue on noin 10 metriä leveä.

Suunnitelmassa on esitetty selvyiden vuoksi myös asemakaavan mukaiset katualueet, joiden osalta puiden kaatamiselle ei erikseen ole tarpeen hakea maisematyölupaa, koska kyse on asemakaavan toteuttamisen toimenpiteistä (MRL 128.2 §). Näiden alueiden käsittelyn osalta on hakija (Tuusulan kunta) sopinut maa-alueen omistajan ELY-keskuksen kanssa tehtävistä toimenpiteistä.

Korttelialueelle sallitaan siis teollisuus ja varastorakennusten, kevytrakenteisten katosten ja muiden suojarakennelmien rakentaminen sekä yleisten määräysten mukaan myös ulkovarastointi. Ulkovarastointialue on asemakaavamääräyksen mukaan aidattava. Alueelle tullaan asemakaavan mukaan laatimaan sitova tonttijako. On oletettavaa, että kortteli 5747 tullaan jakamaan useampaan tonttiin myöhemmin laadittavan tonttijaon pohjalta, eikä aluetta toteuteta yhtenä isona kokonaisuutena, kuten asemakaavan kaavamateriaalin havainnekuvasa on esitetty. Havainnekuva kuvaa vain yhtä mahdollista toteutusmahdollisuutta, mutta ei estä korttelin toteuttamista havainnekuvasa poiketen. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus mitä todennäköisemmin johtaa rakennusluvan yhteydessä tilanteeseen, jolloin rakennettua piha-aluetta tullaan tarvitsemaan niin korttelin sisäiseen liikennöintiin, pysäköintialueeksi kuin varastoalueeksi. Näin ollen huomioiden asemakaavan maankäytöllinen tavoite, ei alueelle mitä ilmeisemmin jää alueita, joissa olevaa puustoa olisi mahdollista säilyttää tulevassa rakentamisessa. Myöskään VL-alueelle osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa ei mahdollista toteutuksen yhteydessä säilyttämään tällä alueella puustoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisematyöluva on tarpeen puiden kaatamiseksi asemakaava-alueella. Maisematyöluvan edellytyksenä MRL 140.1 §:ssä todetaan, että alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Kaavoittaja on todennut lupahakemuksen yhteydessä, että hanke toteuttaa asemakaavaa. Puiden kaataminen asemakaavan mukaiselta T-16 ja VL -korttelialueilta muuttaa maisemakuvaa nykyisestä, mutta mahdollistaa korttelin asemakaavan mukaisen käyttämisen jatkossa eli teollisuus- ja varastorakennusten, niiden piha-alueiden sekä hulevesien viivyttämiseen ja hallintaan tarvittavien rakenteiden rakentamisen. Koska asemakaava sallii myös ulkovarastoinnin tietyin edellytyksin, on puiden kaataminen koko korttelialueelta perusteltua ja toteuttaa voimassaolevan asemakaavan tulevaa käyttötarkoitusta. Rakennusvalvontajaosto haluaa painottaa, että rakennuslupa viimeistään oikeuttaa tontin raivaukseen, joten rakennusvalvontajaosto katsoo valituksen aiheettomaksi. Samalla jaosto uudistaa hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimukseen antamansa päätöksen perustelut.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- antaa perusteluosan mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- todeta, että valitus tulee hylätä kaikilta osin perusteettomana
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Rakennusvalvontajaosto, § 10, 26.02.2019

Rakennusvalvontajaosto, § 14, 26.03.2019

Rakennusvalvontajaosto, § 4, 17.02.2022

§ 4

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle

TUUDno-2019-275

Rakennusvalvontajaosto, 26.02.2019, § 10

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Taustaa ja asian kulku

Kiinteistöltä ***** , osoitteessa ***** Tuusula, on todettu, että vuonna 2008 rakennuslupan saanut ja 12.3.2009 loppukatselmoitua varistorakennusta on vastoin voimassaolevaa rakennuslupaa ja ilman hyväksyttyä uutta rakennuslupaa laajennettu rakentamalla ns. ulkopuolinen laajennus sekä II kerros yhteensä noin 195 km².

Rakennusvalvonta on puuttunut asiaan useamman kerran, ensivaiheessa jo 27.5.2014 kehottaen poistamaan luvattoman rakentamisen tai hakemaan sille tarvittavat luvat. ***** haki ensi vaiheen lupia suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä, mutta korkeimman hallinto-oikeuden vahvistamana, niille ei ole edellytyksiä nykyisissä oloissa.

Rakennuslautakunta on päätöksellään 13.12.2016 velvoittanut ***** poistamaan luvattomat laajennukset ja asettanut tehosteeksi 4000 euron uhkasakon. Helsingin hallinto-oikeus on jo lainvoimaisella päätöksellään 15.6.2017 pysyttänyt kyseisen velvoite- ja uhkasakkopäätöksen voimassa. Rakennusvalvonta on 8.11.2018 todennut, että asetettua purkamisvelvoitetta ei ole noudatettu. Koska on ilmeistä, että luvaton rakentaminen on nyt poistatettava, on ***** annettu mahdollisuus selityksen antamiseen 15.12.2018 mennessä, mutta hän ei ole selitystä antanut.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan asia on nyt, korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltä lupa-asiat ja hallinto-oikeuden käsiteltä päävelvoitteen ja uhkasakon asettamisen, vietävä rakennusvalvontajaostoon uhkasakon tuomitsemista ja uuden uhkasakon asettamista varten.

Rakennusluvan tarvetta koskeva normisto Maankäyttö- ja rakennuslaissa:

125 § Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

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

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Rakennusvalvontajaoston ratkaisu:

Koska velvoitepäätöstä poistaa luvaton rakentaminen ei ole noudatettu määräajassa rakennusvalvontajaoston tulee puuttua asiaan hallintopakkokeinoin. Hallintopakkokeinot on jaettu seuraavasti:

1. *** aiemmin asetettu uhkasakko**

- Aiemmin asetettu 4000 euron uhkasakko tuomitaan maksettavaksi.

2. *** velvoitetaan (päävelvoite)**

- ***** , kiinteistön ***** omistajana, velvoitetaan purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Luvaton laajennus ja luvaton toinen kerros ilmenee liitteen valokuvista.

3. Päävelvoitteelle asetettava uusi tehoste

- Päävelvoitetta on noudatettava 8000 euron uhkasakon uhalla.

Perustelut

Koska velvoitepäätöstä ei ole noudatettu jaosto joutuu puuttumaan asiaan pakotetoinin.

MRL 182 § mukaan:

"Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään."

MRL 125 §:n mukaan:

"Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

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

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin."

Kysymys rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan on luvattomasta rakentamisesta, johon olisi rakennusluvan lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Rakennusvalvonnan on tullut kiinnittää asiaan huomiota, puuttua siihen ja kehottaa poistattamaan luvaton rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen tarve on käsitelty korkeimmassa oikeusasteessa. Toimenpiteen suorittamiselle, eli luvattoman rakentamisen poistattamiselle, on annettu runsaasti aikaa. Päävelvoitteen ja uhkasakon asettamista koskeva päätös on käsitelty lainvoimaisesti hallinto-oikeudessa. Koska sitä ei ole noudatettu, tulee asia käsitellä uudestaan hallintopakkoasiana rakennusvalvontajaostossa uhkasakon tuomitsemista varten ja rakennuslautakunnan asettaa uusi velvoite ja tuntuva uhkasakko.

Sovelletut lainkohdat

MRL 125 §, MRL 182 §, MRL 186 § mom. Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §)

MRL186 §:n mukaan:

"Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista."

Jaosto katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (uhkasakkolaki 18 §)

Jaosto lähettää ilmoituksen Uudenmaan maanmittaustoimistolle yllä mainitusta kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (uhkasakkolaki 19 §)

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla. (uhkasakkolaki 20 §)

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakko, sekä
- velvoittaa ***** purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä ***** osoitteessa ***** Tuusula olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
- asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- jäsen Huuhtasen esityksestä yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Rakennusvalvontajaosto, 26.03.2019, § 14

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakko, sekä
- velvoittaa ***** purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä ***** osoitteessa ***** olevat luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
- asettaa uuden 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Pasi Huuhtanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jari Raita teki seuraavan muutosesityksen:

Rakennusvalvontajaosto päättää

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakon, sekä
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, sekä
- 25.3 saapuneen tilapäisen rakennuslupahakemuksen ratkaisun jälkeen päättää asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajenennusosa purettavaksi.

Jaosto hyväksyi Raidan muutosesityksen yksimielisesti.

Edellisen rakennusvalvontajaoston 26.2.2019 käsittelyn jälkeen kiinteistötunnus on muuttunut lohkomisen myötä *****:sta *****:ksi. Korjattu uusi kiinteistötunnus pöytäkirjaan.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- tuomita maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron kiinteän uhkasakon, sekä
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, sekä
- 25.3 saapuneen tilapäisen rakennuslupahakemuksen ratkaisun jälkeen päättää asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajenennusosa purettavaksi.

Rakennusvalvontajaosto, 17.02.2022, § 4

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Taustaa ja asian kulku

Kiinteistöltä 858-411-14-65, osoitteessa Kratinkalliontie 61 04360 Tuusula, on todettu, että vuonna 2008 rakennuslupan saanutta ja 12.3.2009 loppukatselmoitua varastorakennusta on vastoin voimassaolevaa rakennuslupaa ja ilman hyväksyttyä uutta rakennuslupaa laajennettu rakentamalla ns. ulkopuolinen laajennus sekä II kerros yhteensä noin 195 km².

Rakennusvalvonta on puuttunut asiaan useamman kerran, ensivaiheessa jo 27.5.2014 kehottaen poistamaan luvattoman rakentamisen tai hakemaan sille tarvittavat luvat. Kiinteistön omistaja haki ensi vaiheen lupia suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä, mutta korkeimman oikeusteen vahvistamana, niille ei ole edellytyksiä nykyisissä oloissa.

Rakennusvalvontajaosto käsitteli tätä luvatonta rakentamista hallintopakkoasiana viimeksi 26.3.2019. Tällöin jaosto tuomitsi maksettavaksi aiemmin asetetun 4000 euron uhkasakon, mutta ei asettanut uutta uhkasakkoa tehostamaan luvattoman rakentamisen poistamista.

Jaoston ratkaisu olla asettamatta uutta uhkasakkoa perustui siihen, että kiinteistön omistaja oli toimittanut rakennusvalvontaan hakemuksen tilapäisestä rakennuksesta 25.3.2019. Jaosto katsoi, että uuden uhkasakon asettamisesta on päätettävä vasta kun tilapäistä rakennusta koskeva hakemus on asianmukaisesti käsitelty ja ratkaistu.

Johtava rakennustarkastaja teki kielteisen päätöksen tilapäistä rakennusta koskevasta hakemuksesta 4.9.2019 ja rakennusvalvontajaosto pysytti päätöksen hyläten oikaisuvaatimuksen 5.11.2019. Hallinto-oikeus on antanut päätöksen valituksesta, jättäen valituksen tutkimatta 24.8.2020.

Koska tilapäistä rakennusta koskeva lupaprosessi on ratkaistu, rakennusvalvonta on jatkanut valvontakatselmuksin, kehotuksin ja selvityspyynnöin puuttumista luvattomaan rakentamiseen. Valvontatarkastaja totesi 12.1.2021 katselmuksellaan, että edellisen kerran 6.11.2018 kirjatut luvaton toinen kerros ja laajennus ovat purkamatta. Tämän johdosta valvontatarkastaja antoi 8.6.2021 kehotuksen, joka postitettiin kiinteistön omistajalle.

Valvontatarkastaja totesi 13.10.2021, että luvaton rakentaminen oli edelleen paikallaan. Hän lähetti 15.10.2021 päivätyyn selityspyynnön saantitodistuksella, joka palautui noutamattomana 4.11.2021. Selityspyyntö liitteenään aiemmin lähetty kehoitus kartta- ja valvontakatselmuksipöytäkirjaliitteineen toimitettiin haastemiehen kautta perille 20.12.2021.

Selityspyyntöön ei ole vastattu ja valvontatarkastajan käynnillä 14.1.2022, on todettu, että luvaton toinen kerros ja luvaton laajennus on purkamatta.

Koska tilapäinen rakennuslupa-asia on lainvoimaisesti ratkaistu ja rakennusvalvontajaosto kokouksessaan 26.3.2019 linjannut, että tämän jälkeen päätetään siitä, että asetetaanko uusi uhkasakko ja määrätäänkö luvaton varastorakennus ja varastorakennuksen laajennusosa purettavaksi, on ilmeistä, että asia on nyt otettava rakennusvalvontajaoston käsiteltäväksi.

Rakennuslupan tarvetta koskeva normisto MRL:n mukaan
125 § Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

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

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Rakennusvalvontajaoston ratkaisu

Koska kehotuksia poistaa luvaton rakentaminen ei ole noudatettu määräajassa eikä monen vuoden jälkeenkään, eikä uhkasakon asettaminen ja tuomitseminenkaan ole tehonnut, rakennusvalvontajaoston tulee puuttua asiaan uusin, tehokkaammin hallintopakkokeinoin.

Kiinteistön omistaja velvoitetaan (päävelvoite)

Henkilö A kiinteistön 858-411-14-65 omistajana velvoitetaan purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä voimassa olevan rakennusluvasta vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Luvaton laajennus ja luvaton toinen kerros ilmenee liitteen valokuvista.

Päävelvoitteelle asetettava tehoste

Päävelvoitetta on noudatettava 8000 euron uhkasakon uhalla.

Perustelut

Koska kehotuksia ei ole noudatettu ja aiemmin suoritettujen uhkasakkotoimet eivät ole johtaneet tulokseen, jaosto joutuu puuttumaan asiaan uusin pakotetoimin.

MRL 182 § mukaan:

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten

vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkina- ja valvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

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

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Kysymys rakennusvalvonnan tulkin mukaan on luvattomasta rakentamisesta, johon olisi rakennusluvan lisäksi tarvittu ensisijaisina lupina myös suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeamispäätös. Rakennusvalvonnan on tullut kiinnittää asiaan huomiota, puuttua siihen ja kehottaa poistattamaan luvaton rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen päätöksen tarve on käsitelty korkeimmassa oikeusasteessa. Samoin tilapäistä rakennusta koskeva asia on käsitelty hallinto-oikeudessa. Toimenpiteen suorittamiselle, eli luvattoman rakentamisen poistattamiselle, on annettu runsaasti aikaa. Koska sitä ei ole tehty, tulee asia käsitellä hallintopakkoasiana rakennusvalvontajaostossa uhkasakon asettamista varten ja jaoston asettaa tuntuva uhkasakko. Selityspyyntöön ei ole annettu vastinetta, joten velvoitetoimia ja uuden uhkasakon asettamisesta ei voida enää lykätä. Aiemmin asetettu ja maksettavaksi tuomittu 4000 euron uhkasakko ei johtanut tuloksiin, joten uuden uhkasakon on oltava tuntuvasti suurempi. Uutta rakennuslupahakemusta ei ole vireillä.

Ottaen huomioon luvattoman rakentamisen syrjäisen sijainnin ja sen, ettei ympäristöstä ole tullut haittailmoituksia ja ettei valvontatarkastuksilla ole ilmennyt enää luvattomien rakennusosien käyttöön viittaavia merkkejä, rakennusvalvonnan näkemys on, ettei yleinen etu vaadi asian saattamista poliisille esitutkintaa varten, vaan hallintopakkoasiassa voidaan edetä asettamalla aiempaan nähden kaksinkertainen uhkasakko.

Sovelletut lainkohdat

MRL 125 §, MRL 182 §, MRL 186 § mom. Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §)

MRL186 §:n mukaan: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Rakennusvalvonta katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (uhkasakkolaki 18 §)

Rakennusvalvontajaosto lähettää ilmoituksen Uudenmaan maanmittaustoimistolle yllä mainitusta kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (uhkasakkolaki 19 §)

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla. (uhkasakkolaki 20 §)

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- yhtyä rakennusvalvonnan näkemykseen asiassa, velvoittaa kiinteistön omistajan purkamaan ja poistamaan omistamaltaan kiinteistöltä 858-411-14-65 osoitteessa luvattomat rakennukset, eli varastorakennuksen luvattoman laajennusosan ja varastorakennuksen luvattoman toisen kerroksen. Velvoitetta tulee noudattaa 60 vrk kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta
- asettaa 8000 euron kiinteän uhkasakon päävelvoitteen tehostamiseksi
- lähettää päätöksen tiedoksi Uudenmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- todeta että ennen purkutyöhön ryhtymistä on syytä selvittää rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen purkamissuunnitelman tarve ja vastaavan työnjohtajan

asettamisen tarve sekä saada tarvittaessa ohjeita purkujätteen käsittelystä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kiinteistön omistaja, Uudenmaan maanmittaustoimisto

§ 5

Ilmoitusasiat

TUUDno-2022-328

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

- palvelukyselyn tulokset
- rakennustarkastajan rekrytointitilanne
- rakentamisen tilastointi 2021

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

§ 6

Muut asiat

Jaosto keskusteli kokouskäytännöistä.

Hallintovalitus

§4

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 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.

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.

Muutoksenhakukielto

§1, §2, §3, §5, §6

Muutoksenhakukielto

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