

Mika Antero Heino
Kratinkalliontie 61
04360 TUUSULA

ASIA Tilapäinen rakennuslupa

RAKENNUSPAIKKA Ruotsinkylä, 858-411-0014-0065
Kratinkalliontie 61, 04360 TUUSULA

Kiinteistön nimi
pinta-ala
Rakentamismääräykset
Kaavatilanne
Rakennettu kerrosala

Karoliina
18078 m²
MT-3
Ei kaavaa
557 m²

HAKIJA Heino Mika Antero
Kratinkalliontie 61, 04360 TUUSULA

TOIMENPIDE Talousrakennuksen laajentaminen tilapäisellä laajennuksella

Uusi kerrosala 197 m²

Lisäselvitys Hakemuksen mukaan tilapäistä lupaa haetaan viideksi vuodeksi siten, että olevaa talousrakennusta (150 k-m²) laajennetaan varastotiloilla ja varaston yläkerta muutetaan koulutus- ja sosiaalityötiloiksi.

Hakija perustelee tilapäistä lupaa seuraavasti:
"Tilapäistä lupaa perustellaan omistajan yritystoiminnan laajentumisesta aiheutuneella väliaikaisella tilantarpeella. Väliaikaisen tilantarpeen jälkeen on yritystoiminta tarkoitus myydä tai siirtää kokonaan pois kiinteistöltä, jolloin tilantarve poistuu."

Haettu rakentaminen on jo toteutettu. Lupaa haetaan siis jälkikäteen. Muutokset alkuperäiseen varastorakennuksen lupaan 08-301-R ovat seuraavat:
-rakennusta on laajennettu rakennuksen rungon ulkopuolelle 75 m²
-varastorakennuksen kylmä parvitiila on muutettu lämpimäksi kokoustilaksi (huonekorkeus 2.335 m). Tilaan on tehty sauna- ja pesutilat sekä keittiö että ulkopuoliset portaat ja parveke, 122 m²
Tosiasiallisesti varastorakennusta laajennetaan yhteensä 197 m²:llä. Parvitiilan muutos on laajentamista.

Kaavallinen tilanne

Alueella on oikeusvaikutteinen Ruotsinkylä-Myllykylä osayleiskaava, missä merkintänä on MT-3, jolla sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja hajakenttä. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,8078 ha.

Taustaa

Varastorakennukselle on myönnetty rakennuslupa 15.10.2008. Loppukatselmus on pidetty 12.3.2009. Valvontatarkastaja on todennut 10.9.2014, että tätä rakennusta on laajennettu ilman asianmukaisia lupia (puuttuu tarvittava poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa). Tarkastajan tekemän pöytäkirjan mukaan luvaton rakentaminen koskee varaston toiseen kerrokseen tehtyä sauna-, keittiö- ja kokoustiloja sekä parveketta. Lisäksi rakennusta on ilman lupaa laajennettu ensimmäiseen kerrokseen, johon on sijoitettu varasto- ja toimistotiloja. Myöhemmin on selvitetty, että luvaton laajentaminen on tehty

ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen yhteensä 197 m².

Ilman lupaa tehdyille laajennuksille on haettu suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä kaksi kertaa. Kaavoituspäällikkö on tehnyt viimeisimmän edellä mainitun päätöksen 17.6.2015 kielteisenä. Tästä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, mikä on antanut ratkaisunsa 18.5.2016. Valitus on hylätty ja kielteinen ratkaisu pysytetty.

Luvattomaan rakentamiseen on puututtu pakotetoinin. Rakennuslautakunta on 13.12.2016 velvoittanut Mika Heinoa purkamaan ja poistamaan voimassa olevan rakennusluvan vastaisesti toteutettu varastorakennuksen laajennus ja varastorakennuksen toinen kerros. Veloitteelle on asetettu 4000 € uhkasakko. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. HHO pysytti rakennuslautakunnan päätöksen 15.6.2017.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty kaavoituksen lausunto. Lausunnon mukaan hanketta ei puolleta. Lausunto on seuraava:

"Kohteeseen on laadittu vuonna 2015 kielteinen poikkeamispäätös varasto-, toimisto ja kokoustilarakennuksen rakentamiseksi (195 m²) sekä olemassa olleen rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle (150 k-m²). Tilalle tehtiin kielteinen päätös myös vuonna 2012 talousrakennuksen käyttöullakon rakentamiseksi luentosaliksi (111 k-m²) sekä varaston (1 krs, 150 k-m²) laajentamiseksi 75 k-m²:llä.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 31.12.2013 Heimon kuntakehityslautakunnan päätöksestä tekemän valituksen päätöksellään 06563/12/4112. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa 18.3.2014 antamallaan päätöksellä (taltio 808).

Hallinto-oikeus hylkäsi myös hakijan tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski kaavoituspäällikön kielteistä päätöstä 17.5.2015 (44/2015), kuntakehityslautakunta hylkäsi Heimon oikaisuvaatimuksen 19.8.2015 § 88.

Hankkeelle on haettu lukuisia poikkeamispäätöksiä viime vuosien aikana. Päätöksistä tehdyt valitukset on Helsingin hallinto-oikeudessa hylätty eikä korkein hallinto-oikeus ole myöntänyt valituslupaa.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan nyt haettu tilapäinen lupa ei poikkea pysyvästä luvasta, jolloin hanketta ei voida käsitellä tilapäisenä lupana.

Kaavoitus ei puolla hanketta."

Vastineen antaminen hylättäväksi esitetystä luvasta

Rakennustarkastaja on lähettänyt 14.8.2019 Lupapiste-palvelun kautta seuraavan viestin:

"MRL 176 §:n mukaan tilapäisen rakennuksen tulee olla luonteeltaan tilapäinen. Laki viittaa tältä osin rakennuksen rakenteeseen, arvoon ja käyttötarkoitukseen. Rakennuksen tulee täyttää kaikki ehdot, jotta kyseessä olisi todellisuudessa tilapäinen rakennus. Tilapäisen luvan myöntämistä rajoittavat MRL 171 § 2 mom. säännökset. Ts. tilapäisen rakennuksen rakennuslupaa ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tässä viitataan kaavoituksen lausuntoon. Hakemuksen mukaiselle rakentamiselle en näe edellytyksiä tehdä myönteistä luparatkaisua. Pyydän antamaan tähän vastineen, halutaanko silti, että

hakemuksesta tehdään päätös? Vastineen pyydän antamaan 30.8.2019 mennessä. Mikäli vastausta ei anneta määräaikaan mennessä, hakemuksesta tehdään päätös hankkeelle liitettyjen asiakirjojen pohjalta."

Määräaikaan mennessä tuli seuraava vastine:

"Yritykseni kasvaa tällä hetkellä voimakkaasti ja vielä tilat ovat riittävät, mutta muutaman vuoden kuluttua toiminta pitää siirtää suurempiin ja toiminnalle paremmin soveltuviin tiloihin. Tilan tarve on tulevaisuudessa 2000-3000 m², eli nykyiset tilat eivät tule kysymykseen. Henkilökohtaisesti minulla ei ole mitään syytä lämmitellä ylimääräisiä neliöitä joten, kun tarve loppuu niin, ylimääräiset tilat voidaan poistaa käytöstä."

Kuuleminen Kunta on kuulut naapurit (5 kpl). Määräaikaan (11.4.2019) mennessä ei ole tullut yhtään huomautusta.

Suunnittelijat Pääsuunnittelija Esa Teppo Riola
ARK-rakennussuunnittelija Esa Teppo Riola

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja kaavoitus
13.08.2019
ei puollettu

Liitteet Hallintaoikeusselvitys
Piirustukset
Karttaotteet
Rajanaapureiden kuulemiset
Muut selvitykset

PÄÄTÖS Hylkään hakemuksen

Päätöksen perustelut MRL 176 §: n mukaan tilapäinen rakennus määritellään seuraavasti:

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

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

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään." (196/2016)

MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Helsingin hallinto-oikeus on hylätessään poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuista tehty valitukset esittänyt perusteenaan mm., että hankkeen toteuttaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Edellytyksiä myönteiselle päätökselle ei ole ollut, vaan hankkeen toteuttamiskelpoisuus tulee ratkaista asemakaavassa, jossa voidaan ottaa huomioon muidenkin maanomistajien ja koko alueen maankäytölliset tarpeet.

Koko kiinteistön luvanmukaisen rakentamisen määrä on 557 m² ja ilman lupaa rakennettu lisäkerrosala on 195 m². Kiinteistön koko on 1,25 ha. Tuusulan rakennusjärjestyksen mukaan enimmäiskerrosala saa olla 400 m².

MRL 176 §:n mukaan tilapäisen rakennuksen tulee olla luonteeltaan tilapäinen. Laki viittaa tältä osin rakennuksen rakenteeseen, arvoon ja käyttötarkoitukseen. Kysymys on kokonaisharkinnasta, jossa tarkastellaan kaikkia edellä mainittuja elementtejä yhdessä. Tilapäisenä rakennuksena ei voitane pitää sellaista rakennusta, joka (perustukset, pinta-ala, lujuus, kestävyys, rakennusmateriaali) on sellainen, että rakennus ei erotu pysyvästä rakennuksesta. Arvoltaan tilapäinen rakennus on useimmiten vähäarvoisempi kuin pysyvä rakennus. Pysyvän rakennuksen osaa ei voida pitää tilapäisenä rakennuksena. Käytännössä tilapäisiin rakennuksiin liittyy useimmiten helppo siirrettävyys paikasta toiseen.

Lainsäädäntö velvoittaa hakijaa esittämään perusteltu sille, miksi rakennus on tarkoitettu pysyttäväksi paikallaan vain korkeintaan viiden vuoden ajan. Hakija perustelee tilapäistä lupaa omistajan yritystoiminnan laajentumisesta aiheutuneella väliaikaisella tilantarpeella. Väliaikaisen tilantarpeen jälkeen on yritystoiminta tarkoitus myydä tai siirtää kokonaan pois kiinteistöltä, jolloin tilantarve poistuu.

Hakijan velvollisuus on myös perustella, että rakennus täyttää tilapäisen rakennuksen kaikki tunnusmerkit (rakenne, arvo ja käyttötarkoitus). Hakija ei ole esittänyt tältä osin mitään perusteluita. Haettu tilapäinen rakennus on osa olevaa rakennusta. Rakenteellisesti rakennus on rakennettu pysyvän rakennuksen ominaispiirteitä noudattaen. Myös haetut poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisut osoittavat, että kyseessä ei ole tilapäinen rakennus.

Kaavoittaja esittää lausunnossaan, ettei se puolla hanketta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tilapäinen lupa ei poikkea pysyvästä luvasta. Hankkeelle on haettu useamman kerran pysyvää ratkaisua poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuilla, joita ei ole myönnetty. Luvaton rakentaminen on todettu jo 10.9.2014 valvontatarkastajan käynnillä, joten se on ollut jo 5 vuoden paikallaan/olemassa.

Kaavoituksen ja Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisuihin viitaten kyseessä on niin laaja rakentaminen, mihin ei saa MRL 171 § 2 momentin mukaan myöntää tilapäistäkään lupaa.

Yhteenvedona edellä olevaan katson, että tilapäisen rakennusluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Kyseessä on pysyvä jo toteutettu luvaton rakentaminen. Tilapäisellä luvalla ei voida korvata pysyvää rakentamista.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 176 §, MRL 171 § 2 mom

Tuusula 04.09.2019

Johanna Aho
johtava rakennustarkastaja

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 06.09.2019 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä

OIKAISUVAATIMUS

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennusvalvontajaoksen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikeus tätä tarkoittavan oikaisuvaatimuksen tekemiseen on rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 4) kunnalla

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

Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimus on toimitettava viranhaltijalle ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Oikaisuvaatimuskirjelmään tulee liittää:

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

Rakennusvalvontajaoksen osoite:

Postiosoite: PL 60, 04301 TUUSULA

Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

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

Tämän päätöksen antopäivä on 06.09.2019

Vaatimuksen tekoaika päättyy 20.09.2019 klo 16.00