

Savolainen Taina

Lähtettäjä: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>
Lähetetty: 21. maaliskuu 2018 12:54
Vastaanottaja: Rakennusvalvonta
Kopio: Pirjo Vuori; Tamminen, Sini-Tytti; Ilkka Suominen
Aihe: Naapurin huomautus koskien rakennuslupahakemusta kiinteistölle 529-12-26-2
Liitteet: Selvitys naapurin kuulemisesta sivu 1.jpg; Selvitys naapurin kuulemisesta sivu 2.jpg; Huomautukset rakennuslupahakemuksen johdosta 21032018.docx

Hei,
Toimitan ohessa kaikkien allekirjoittaneiden puolesta huomautuksemme yllä mainittuun rakennuslupahakemukseen. Naantalin kaupungin rakennusvalvontatoimisto on pyytänyt 6.3.2018 päivätyssä kirjeessään esittämään kirjalliset huomautuksemme 21.3.2018 mennessä.

Vastineemme koostuu seuraavista liitteistä: lomake "Selvitys naapurin kuulemisesta" (sivut 1-2) ja sen liitteenä varsinaiset huomautuksemme rakennuslupahakemuksen johdosta.

Mikäli jokin oheisista liitteistä (3 kpl) ei avaudu tai on epäselvä, pyydän ilmoittamaan siitä. Lisäksi pyydän vahvistusta siitä, että tämä sähköposti on vastaanotettu.

Ystävällisin terveisin,
Lumi-Sirkku Vikiö
p. 040 7727575

Kiinteistön haltijan nimi <u>Ireera Oy</u>	
Rakennuspaikan osoite tai kiinteistötunnus <u>Rantaruonankatu 8, Naantali, 529-12-26-2</u>	
Toimenpide <u>Rivitalon ja paritalon rakentaminen</u>	Kerrosala m ² <u>447 m²</u>
Poikkeaminen rakentamista koskevista säädöksistä	

KUULTAVAN NAAPURIN TIEDOT:

KUULEMISESSA PITÄÄ OLLA KAIKKIEN OMISTAJIEN / HALTIJOIDEN NIMET (ESIM. MOLEMPIEN PUOLISOIDEN)

- ☐ Allekirjoittaneilla kiinteistön omistajilla ja haltijoilla ei ole huomautettavaa kyseisen rakennushankkeen johdosta
- ☒ Esitämme hakemuksen johdosta kääntöpuolella olevat huomautukset

Nimi <u>Pirjo Vuori / As Oy Naantalin Ranta-Illusio</u>	
Kylä, tilan nimi ja Rn:o <u>529-12-26-3</u>	
Kaupunginosa, kortteli ja tontti <u>529-12-26-3</u>	
Osoite <u>Rantaruonank. 10, 21100 Naantali</u>	Puhelin
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
<u>Naantali</u> <u>10/3 2018</u> <u>Pirjo Vuori</u>	<u>Pirjo Vuori</u>
Allekirjoitus	Nimenselvennys

Nimi <u>Lumi-Sirkku Vikiö / As Oy Naantalin Ranta-Illusion osakas</u>	
Kylä, tilan nimi ja Rn:o	
Kaupunginosa, kortteli ja tontti <u>529-12-26-3</u>	
Osoite <u>Rantaruonank. 10, 21100 Naantali</u>	Puhelin <u>040-7727575</u>
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
<u>Naantali</u> <u>10/3 2018</u> <u>L-S Vikiö</u>	<u>Lumi-Sirkku Vikiö</u>
Allekirjoitus	Nimenselvennys

Nimi <u>Ilkka Suominen / As Oy Naantalin Ranta-Illusio</u>	
Kylä, tilan nimi ja Rn:o	
Kaupunginosa, kortteli ja tontti <u>529-12-26-3</u>	
Osoite <u>Rantaruonank. 10, 21100 Naantali</u>	Puhelin
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
<u>Naantali</u> <u>10/3 2018</u> <u>Ilkka Suominen</u>	<u>ILKKA SUOMINEN</u>
Allekirjoitus	Nimenselvennys

Kiinteistön haltijan nimi	Treeva Oy		
Rakennuspaikan osoite tai kiinteistötunnus	Rantaruonankatu 8, Naantali, 529-12-26-2		
Toimenpide	Rivitalon ja paritalon rakentaminen	Kerrosala m ²	447 m ²
Poikkeaminen rakentamisesta koskevista säädöksistä			

KUULTAVAN NAAPURIN TIEDOT:

KUULEMISESSA PITÄÄ OLLA KAIKKIEN OMISTAJIEN / HALTIJOIDEN NIMET (ESIM. MOLEMPIEN PUOLISOIDEN)

- ☐ Allekirjoittaneilla kiinteistön omistajilla ja haltijoilla ei ole huomautettavaa kyseisen rakennushankkeen johdosta
- ☒ Esitämme hakemuksen johdosta kääntöpuolella olevat huomautukset

Nimi	Sini-Tytti Tamminen / As Oy Naantalin Ranta-illusio		
Kylä, tilan nimi ja Rn:o			
Kaupunginosa, kortteli ja tontti	529-12-26-3		
Osoite	Rantaruonankatu 10, 21100 Naantali	Puhelin	0400 238 369
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset			
Naantali 10/3 2018		Sini-Tytti Tamminen	Sini-Tytti Tamminen
		Allekirjoitus	Nimenselvennys

Nimi			
Kylä, tilan nimi ja Rn:o			
Kaupunginosa, kortteli ja tontti			
Osoite		Puhelin	
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset			
____/____ 20____			
		Allekirjoitus	Nimenselvennys

Nimi			
Kylä, tilan nimi ja Rn:o			
Kaupunginosa, kortteli ja tontti			
Osoite		Puhelin	
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset			
____/____ 20____			
		Allekirjoitus	Nimenselvennys

NAANTALIN KAUPUNKI

Rakennusvalvontatoimisto

Asia	Huomautus koskien rakennuslupahakemusta, liite asiakirjaan ”Selvitys naapurin kuulemista”
Rakennuslupahakemus	Tämä huomautus koskee Treeva Rakennus Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle 529-12-26-2.
Huomautuksen antajat	Kiinteistön 529-12-26-3 omistajat eli Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion osakkeenomistajat: Pirjo Vuori, Ilkka Suominen, Sini-Tytti Tamminen ja Lumi-Sirkku Vikiö
Huomautus	Treeva Rakennus Oy on pyytänyt suostumustamme em. kiinteistöä koskevalle rakennushankkeelleen. Lisäksi Naantalin kaupungin rakennusvalvontatoimisto on toimittanut tiedoksemme rakennuslupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen ja kuvan julkisivusta (jäljempänä ”suunnitelmat”) ja varannut oikeuden esittää huomautuksia rakennuslupahakemuksen johdosta. Seuraavassa mainittujen perustelujen vuoksi emme anna suostumustamme Treeva Rakennus Oy:n rakennuslupahakemuksen mukaisille suunnitelmille.

HUOMAUTUKSEMME RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN**1. Rakennukset on sijoitettu liian lähelle kiinteistömme rajaa**

Ylemmän rivitalon etäisyys kiinteistömme rajasta on n. 1 m ja alemman paritalon etäisyys rajasta pienimmillään vain n. 0,5 m. Ottaen huomioon kaavoituksessa yleisesti noudatettavat periaatteet pientaloalueilla näin vähäinen asuinrakennusten etäisyys rajanaapurin kiinteistöstä ei ole mitenkään perusteltua eikä siten hyväksyttävää. Asuinrakennuksen etäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulisi vähimmillään olla 2 m, mikäli rajanpuoleisella seinällä ei ole ikkunoita ja 4 m, mikäli rajanpuoleisella seinällä on ikkunoita. Katsomme, että tästä keskeisestä, naapurien yhtäläiset oikeudet takaavasta lähtökohdasta ei ole perusteltua poiketa Treeva Rakennus Oy:n lupahakemuksen osalta.

Rakennusten riittävä etäisyys rajasta takaa paloturvallisuuden, kohtuullisen asumisviihtyvyyden ja myös sen, että rakentaminen ja myöhemmin huoltotyöt pystytään suorittamaan omalla tontilla. Rakennussuunnitelmat on sen vuoksi laadittava niin, että rakennustyöt (ml. anturoiden rakentaminen) pystytään tekemään omalla tontilla, samoin rakennusten valmistuttua niiden huolto.

Treeva Rakennus Oy:n suunnitelmien perusteella vaikuttaa siltä, että rakennusten anturat on välttämätöntä rakentaa rajaan kiinni (tai jopa kiinteistömme puolelle). Anturoiden raken-

tamista rajaan kiinni (saatikka rajan toiselle puolelle) ei voi sallia, koska se vaikeuttaisi kiinteistömme myöhempää rakentamista.

Kaavoituksen ja rakennuslupamenettelyn yksi tarkoitus on turvata samalla kaava-alueella sijaitsevien ja samaan käyttötarkoitukseen kaavoitettujen kiinteistöjen omistajien yhdenvertaiset oikeudet. Sen vuoksi yhtä kiinteistönomistajaa ei voi lupamenettelyssä suosia toisten oikeuksien kustannuksella. On vaikea kuvitella, että itse pystyisimme rakentamaan vastaavin ratkaisuin yhtä lähelle rajaa, mikäli Treeva Rakennus Oy saisi luvan toteuttaa suunnitelmansa mukaisen rivitalon ja paritalon (kiinteistöllämme on vielä paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä tullaan jossain vaiheessa käyttämään). Tästäkin syystä rakennusten ja niiden anturoiden rakentamista lähelle rajaa / kiinni rajaan ei voi pitää hyväksyttävänä.

2. Rakennusoikeuden ylitys

Treeva Rakennus Oy:n suunnitelmat perustuvat tontin tehokkuusluvun mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen. Saamissamme aiemmissa piirustuksissa kyse oli rakennusoikeuden selvästä ylityksestä, jota on nyt mielestämme keinotekoisin ratkaisuin vähennetty niin, että ylitystä on jäljellä n. 7 m².

Rakennusten pinta-alaa ei ole muutettu kuin pienen kulman leikkauksen osalta, jolla ei ole olennaista pinta-alavaikutusta. Kerrosalaa on saatu laskennallisesti pienennettyä niin, että kahden asunnon osalta yhden huoneen ei-kantava väliseinä on poistettu ja ikkunaa pienennetty ja lisäksi vaatehuone on muutettu tekniseksi tilaksi. Tosiasiallisesti näiden tilojen käyttötarkoitus tuskin asumisvaiheessa tulee muuttumaan verrattuna alkuperäiseen suunnitelmaan, varsinkin kun ko. ”tekniseen” tilaan on ainoastaan kulku makuuhuoneesta. Ihmetystä herättää myös se, miten yläkerran suihkuton vessa riittää pesutilaksi ja alakerran suihkutiloja ei oteta lainkaan huomioon kerrosalaa laskettaessa, kun yleensä kulku pesutilaankin on otettava kerrosalassa huomioon. Emme näe perusteita tällaisille keinotekoisille käyttötarkoituksimuutoksille.

Em. syystä ja sen vuoksi, että rakennukset on sijoitettu hyvin lähelle rajaa, emme katso hyväksyttäväksi nyt esitettyä rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeuden ylitys johtaa omalta osaltaan siihen, että suunnitelmien mukaiset rakennukset on sijoitettu hyvin lähelle kiinteistömme rajaa. Kyseisellä alueella kiinteistöjen tehokkuusluku (0,30) on jo varsin korkea ja sellaisenaan sallii suhteellisen tiiviin taajamarakentamisen.

3. Rivitalon ja paritalon asuntojen koko

Manner-Naantalin uudessa osayleiskaavassa todetaan alueen olevan pientalovaltainen alue, jossa asuntojen vähimmäismitoitus (mitoitusluku) on 100 kerrosalaneliömetriä (k-m²) /asunto. Treeva Rakennus Oy:n suunnitelmat poikkeavat huomattavasti tästä osayleiskaavan edellytyksestä. Tarkkoja asuntokohtaisia kerrosalaneliömetrejä ei meillä ole tiedossa, mutta hakemuksen perusteena olevan rakennuskohtaisten kerrosalatietojen perusteella voi päätellä, että neljän asunnon kohdalla k-m² jää huomattavasti alle kaavan mukaisen 100 k-m². Ensimmäisen rakennuksen kokonaiskerrosala on 224m² (keskimäärin n. 75 k-m²/asunto) ja

toisen rakennuksen kerrosala on 180 k-m², joista toinen asunto on selvästi pienempi kuin toinen (pienemmän huoneala 61m²). Myös huoneistoalat jäävät neljässä asunnossa viidestä alle 100 m².

Kaavan mukaisen asuntojen vähimmäiskoon noudattaminen on keskeistä erityisesti siitä syystä, että suurempi määrä asuntoja lisää väistämättä alueen liikennettä ja muuta kuormitusta ja on siten omiaan heikentämään asumisen viihtyvyyttä. Asumisalueen viihtyisyydellä on puolestaan vaikutusta alueen arvostukseen ja kiinteistöjen arvoon.

Em. syistä katsomme, että myös ko. tontille rakennettaessa tulee noudattaa osayleiskaavan mukaista asuntojen vähimmäismitoitusta.

4. Rakennusten ja piha-alueen sopeutuminen ympäristöön, rakennusalueen korotus

Naantalin kaupungin toimittamasta asemapiirroksesta ei käy ilmi korkeuserot eikä siis sitä, kuinka paljon rakennusten pohjaa ja piha-alueita on tarkoitus korottaa nykyisestä. Tästä syystä ko. kysymyksiin on vaikea ottaa kantaa. Varaamme oikeuden lausua asiasta suunnitelmien tultua täydennetyiksi korkeuserojen osalta.

Suunnitelmien mukaiset rakennukset poikkeavat ulkonäöltään selvästi naapuruston muista rakennuksista. Huomio kiinnittyy erityisesti niiden kokoon ja hallitsevuuteen suhteessa tontin pinta-alaan ja muuhun ympäristöön. Tähän hallitsevuuteen/massiivisuuteen vaikuttaa erityisesti piha- ja rakennusalueen korotus. Korottaminen on kohtuullisessa määrin ymmärrettävää, mutta ei se, että pintaa nostetaan merkittävästi, erityisesti suhteessa naapurikiinteistöihin. Maapohjan korottaminen ei saisi myöskään omalta osaltaan johtaa siihen, että se lisää rakennusten sopeutumattomuutta muuhun ympäristöön.

Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan sekä rakennuksen ulkonäön että sen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja että suunnittelussa on otettava huomioon katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Maapohjaa ei ole perusteltua nostaa huomattavasti esim. siitä syystä, että rakennettaville asunnoille saataisiin paremmat näkymät.

Katsomme, että korotus on hyväksyttävä, mikäli se myötäilee alueen tienpintaa ja mikäli maanpinnan nykyinen korkeus suhteessa naapurikiinteistöihin muuttuu enintään 0,5 m. Rakennusjärjestyksen mukaiset määräykset turvaavat omalta osaltaan myös naapurikiinteistöjen oikeuksia. Kiinteistön omistajilla on jo omaisuuden suojan perusteella oikeus luottaa siihen, että naapurikiinteistöjen luonne ja ominaisuudet eivät muutu rakentamisen johdosta enempää kuin mitä kaavamääräykset ja muut alueen rakentamista koskevat määräykset ja ohjeet sallivat.

5. Lopuksi

Ko. kiinteistö rakennusoikeuksineen on Treeva Rakennus Oy:n sijoitus, jolle se rakennusyhdistönä haluaa saada mahdollisimman hyvän tuoton. Se on ostanut tontin sen nykyisine maas-

to-ominaisuuksineen ja tarkkaan määritellyin rakennusoikeuksin, joiden rajoissa se on toki oikeutettu rakentamaan tontille. Rakennuslupahakemuksellaan Treeva Rakennus Oy kuitenkin tavoittelee parempia oikeuksia kuin mitä sen omistusoikeus sellaisenaan sallii. Huomautuksessamme on kyse siitä, että ko. rakennusyhtiönkin tulee noudattaa niin yleisiä kuin ko. alueella tapahtuvaa rakentamista koskevia sääntöjä, määräyksiä ja ohjeita. Ei ole perusteltua antaa Treeva Rakennus Oy:lle oikeuta poiketa niistä paremman tuoton saamiseksi, varsinkin kun poikkeaminen tapahtuisi naapurien oikeuksien vahingoksi.

Pyydämme, että hakemuksen ratkaiseva viranomainen ottaa edellä mainitut seikat huomioon rakennuslupaa koskevassa päätöksessään.

Kunnioittaen,

Pirjo Vuori
Ilkka Suominen
Sini-Tytti Tamminen
Lumi-Sirkku Vikiö

(Allekirjoitukset päiväyksineen lomakkeessa, jonka liitteeksi tämä huomautus on oheistettu.)