

SAAPUNUT
23-04-2018

Vastine myönnetyn rakennusluvan (18-0143-R) oikaisuvaatimukseen

Rantaruonankatu 8, Naantali
Treeva rakennus Oy

Vastineella vastataan Strandvik Oy:n ja As Oy Naantalin Ranta-Illuusion oikaisuvaatimuksiin.

Suunnittelun lähtökohtina ovat olleet voimassa olevan asemakaavan noudattaminen ja samalla nykyaikaisten esteettömien asuntojen rakentaminen. Tonttia ostaessamme olemme ostaneet sen olemassa olevan kaavan mukaisena ja ostopäätös on tehty sen perusteella.

Rakennusoikeuden ylitys on 4%, jota pidämme vähäisenä ylityksenä.

Rakennukset sopivat ympäristöön arkkitehtuurin ja massoitteilunsa osalta. Rinneratkaisussa on otettu huomioon korkeuserot rakennusten, pihojen, katujen, naapurien sekä tekniikan osalta. Rakennusten sijoittelu tontille on tiivistä, kuitenkin naapurit, huolto- ja kunnossapitoasiat huomioiden. Rakennuksen tulevat huollot onnistuvat omalta tontilta. Rakentamistyön aikana olemme tähän asti pärjänneet naapureiden kanssa hyvin. Jos olemme aiheuttaneet vahinkoa naapureille tai heidän omaisuudelleen, olemme ne aina korjanneet.

Kiinteistön 529-12-26-1 rakennukset ja rakennelmat on rakennettu aivan rajaan kiinni, ja räystäävät ovat osittain tonttimme puolella. On kohtuutonta vaatia, ettemme saa sijoittaa rakennuksia suunnitelmiin kaavan mukaisesti.

Samalla asemakaava-alueella rakennettu, juuri valmistunut As Oy Naantalin Aurinkopalatsi noudattaa täysin samaa nykyrakentamisen muotokieltä suunnitteluratkaisuissaan.

Rakennusten sijainti ei aiheuta velvoitteita naapureille tai rajaa naapureiden maankäyttöä. Olemme suunnitelleet rakennukset rakennusalueelle ja on täysin normaalia rakentamista leikata ja/tai täyttää rakennuspaikkaa olemassa olevia maanmuotoja mukaillen. Luvanhakija ymmärtää, että maisema kyseessä olevan tontin osalta muuttuu oleellisesti naapureiden tonteilta katsottaessa. Maiseman muutos ei kuitenkaan voi olla peruste rakennushankkeen vastustamiselle.

Oikaisuvaatimuksen tehneiden tonttien omistajat ovat jo kiinteistönsä hankkiessaan tienneet, että nyt kyseessä oleva tontti on rakennuskelpoinen ja että täydennysrakentamista tulee jossakin vaiheessa heidän naapuriin. Naapurien pihakorkeudet eivät määritä luvanhakijan pihakorkeuksia tai rakennuspaikkoja. Korkeuserot suunnitellaan toteutettavaksi tukimuurein tai luiskaratkaisuin.

Oikaisuvaatimuksessa suunniteltuja täyttöjä ja lattiakorkeuksien eroja on tahallisesti liioiteltu. Suunnitelmissa on myös noudatettu voimassaolevaa tulvarajamääräystä +3.500. Rinnerakentamisessa ei pystytä välttymään korkeuseroilta ja tukimuureilta, maaston muokkaaminen on väistämätöntä. Tontti on korkeuseroiltaan rinnetontti, vaikka oikaisuvaatimuksissa tontti mainitaan tasamaan tontiksi.

Osayleiskaavan mitoitukset ovat karkeita lähtötietoja asemakaavoitukselle. Osayleiskaava ohjaa rakentamista yleisellä tasolla, olemme noudattaneet asemakaavaa suunnittelussamme. Rakennussuunnittelu perustuu voimassaolevaan asemakaavaan. Kartta-aineistona olemme käyttäneet Naantalin kaupungilta saatua aineistoa.

Rakennettavan tontin läheisyydessä olevat mahdolliset luvattomat rakennelmat (joita kartoissa ei näy) eivät voi aiheuttaa luvanhakijalle vaatimuksia tai rajoitteita oman tonttinsa käyttöön.

Olemme noudattaneet voimassa olevaa asemakaavaa ja viranomaisohjeistusta suunnitelmissamme. Suunnitelmat ovat kehittyneet suunnittelutyön edetessä ja olemme antaneet avoimesti uusia suunnitelmia nähtäväksi. Käyttötarkoitukset ovat tarkentuneet suunnittelussa ja lopuksi on tehty määräysten mukainen rakennusoikeuslaskelma rakennusoikeuden käytöstä tontilla.

Olemme pyrkineet yhteistyöhön naapureiden kanssa jo suunnitteluvaiheessa ja esitelleet heille suunnitelmia. Olemme ottaneet huomioon molempien viereisten naapureiden esityksiä, ja suunnitelmia on muutettu.

Myös kaupunginarkkitehdin toiveet näkyvät suunnitelmissa.

Naantalin kaupungin toimesta on suoritettu virallinen naapureiden kuuleminen hakemusasiakirjojen perusteella viereisiltä naapureilta. Itse olemme kuulleet kaksi muuta naapuria. Molemmat puolsivat hanketta ja olivat tyytyväisiä suunnitelmiin ja ympäristön siistiytymiseen.

Näillä vastineen perusteilla sekä yli 100:n asunnon rakennuttamis- ja rakentamiskokemuksella katsomme tehtyjen suunnitelmien täyttävän asemakaavan, rakennusjärjestyksen, hyvän arkkitehtuurin sekä hyvän rakentamistavan määritelmät.

Naantalissa 22.4.2018



Mika Vesterinen
Treeva rakennus Oy