

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 18-0143-R Treeva Rakennus Oy

Naapuritonttillemme on hyväksytty rakennuslupahakemus, jota emme voi hyväksyä.

JOHDANTO

Hyvän rakennussuunnittelun peruslähtökohta on tutustua tontin ominaisuuksiin ja sen perusteella tehdä suunnitelmat.

Valitettavasti tässä suunnitelmassa on toimittu päinvastoin, ensin valittu rakennukset ja sitten suunniteltu tontti niihin sopivaksi.

Alunperin loivalle rinnetontille on yritetty mahdollistaa tasamaantalo ja jyrkän rinteiden talo.

Tämä virheellinen alkuasetelma on aiheuttanut suurimman osan seuraavista huomautuksista.

A SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN

Ensimmäinenä syynä kielteiseen kantaamme on rakennuksen sopeutumattomuus ympäröivään maastoon.

2. Rakennuksen lattiapinta on 1.60m tonttimme maanpinnan yläpuolella ja rakennus sijaitsee ainoastaan metrin etäisyydeltä rajastamme.

Saman rakennuksen 2 autopaikkaa on merkitty rakennuksemme rajaan kiinni, aiheuttaen sen, että puinen seinärakenne jää maan sisään.

Tontille on suunniteltu miltei kolmen metrin täyttöjä.

Kysymmekin, miksi ei ole noudatettu MRL:n (132/1999) 2§ joka määrittää sisällytettäväksi pääpiirustuksiin riittävän tiedon rakennuksen soveltuvuudesta ympäristöön.

Mikäli olisi noudatettu saman asetuksen 8§:n määräyksiä, mitkä velvoittavat julkisivupiirroksen sisällytettäväksi tiedon suhteista ja liittymisestä viereisiin rakennuksiin riittävän laajasti, niin lounaisen julkisivupiirroksista olisi käynyt ilmi tontin ja rakennuksen kohtuuton korkeusero naapurikiinteistöön.

Myöskin mikäli kaakon puoleiseen julkisivukuvaan olisi sisällytetty tieto naapurikiinteistöstä, niin olisi havaittu puurakenteisen seinämme jäävän osittain maan alle.

Miksi rakennusvalvonta ei vaatinut 8§:n täyttävää julkisivupiirrosta?

Myöskään ei ole noudatettu Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä.

4§. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värit, valaistus sekä julkisivun jäsentely.

Kylpylänpuiston ympärillä olevat rakennukset ovat kookkaita 2 kerroksisia ja harjakattoisia.

Miksi tätä ei ole huomioitu?

6§. Määrittelee, että rakennuksen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön sekä rinteisillä rakennuspaikalla rakennus tulee sijoittaa niin, että vältetään turhilta ja rumilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Tätäkin ei ole huomioitu lupaa myönnettäessä.

Sivu 1-4

1 19.9.18

18 55

21§. Määrittelee, että pihamaan korkeuden tulee sopeutua olemassa olevaan korkeusasemaan ja naapureiden korkeusasemaan.

Tämäkään ei toteudu suunnitelmissa.

Suunnitellun rivitalon viereiset naapurit Rantaruonankadun toisella puolella (23-1 ja 23-3) ovat toteuttaneet rakennuksensa käyttäen olemassaolevaa maanpintaa, eli noudattaneet johdannossa mainitsemaani hyvää rakennustapaa, mikä ei ole mahdotonta myöskään tällä tontilla hyvällä suunnittelulla.

B TYYLII

Aiemmin tuli jo kyseenalaistettua, miksi suunnitelma ei sovi kookkaiden väljästi sijoitettujen olemassa olevien rakennusten väliin.

Rakentaja vetoaa siihen, että samalla asemakaava alueella on rakennettu yksi rakennus samoilla suunnitteluperiaatteilla.

Aurinkopalatsi sijaitsee alueen laitamilla väljällä tontilla Aurinkotien vierellä.

Suunnitelmat eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Aurinkopalatsi on rakennettu yli kaksi kertaa suuremmalle tontille 20m:n päähän lähinaapureitaan ja siinä on ainoastaan 5 asuntoa.

Se on rakennettu olemassaolevan tontin muotoa mukaellen jyrkkään kallioleikkaukseen ilman ylimääräisiä täyttöjä.

Eli rakennusmääräysten mukaisesti.

Kaikki naapurit ovat hyväksyneet entisen tuotantolaitoksen/kasvihuoneen paikalle tulleen rakennuksen alueen parannuksena.

Aurinkopalatsi sijaitsee Aurinkotien välittömässä läheisyydessä missä on suuria liike ja tuotantorakennuksia siten se ei niin erottuva ympäristöstään.

Nyt Rantaruonankatu 8:n suunnitellun tyylinen ahtaasti toteutettu kokonaisuus herkässä puistomaisemassa ei ole hyväksyttävää.

Rakennuslupapäätöksessä on maininta pyrkimys mahdollisimman monen esteettömän asunnon rakentamiseen.

Haluaisimme tietää: kuinka moni nyt suunnitelluista asunnoista täyttää valtioneuvoston 241/2017 asetuksen rakennusten esteellisyydestä?

C. KOKO

Kolmantena syynä kielteiseen kantaamme on rakennusten massiivisuus suhteessa tonttiinsa ja ympäristöönsä. Tähän on mielestämme syynä kaksi seikkaa: tulkinta siitä pitääkö esitetynkaltainen kellari laskea osittain tai kokonaan kerrosalaan sekä tulkinta siitä pitääkö MRL:ää soveltaa sitä vanhempaan kaavaan (250mm seinänpaksuus laskusääntö).

Selvitys:

KERROSALA JA KELLARIKERROS

2 19,4,18
1P 55

1. Kellarin määritelmän mukaan se sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella (MRL 115§2). Rakennuslupahakemuksessa kaksikerroksisen rakennuksen kellariksi määritelty kerros sijaitsee leikkauspiirrustuksen perusteella etufasadinsa osalta kokonaan maanpinnan yläpuolella ja toiselta takasivultaan vain n. metrin maanpinnan alapuolella. Haluamme kyseenalaista voidaanko tällaista pääosin maanpinnan yläpuolella sijaitsevaa kerrosta kiistatta pitää kellarina ja siten kerrosalaan laskemattomana alueena
2. Asemakaavassa voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen Sijoittaminen maanpinnan alapuolelle kellarin(MRL 115§2). Kyseisen alueen rakentamista säätelevässä vuoden 1977 asemakaavassa ei kuitenkaan ole mainintaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisesta maanpinnan alapuolelle.
Mihin siis perustuu asuintilojen sijoittuminen kerrosalaan laskemattomaan kellarin ?
3. Aiemmin naapureille näytetyssä suunnitelmassa oli kellarin merkitty peräti 4 Makuuhuonetta,niiden vaatehuoneet sekä kaksi saunaa pesuhuoneineen. Kiinteistöhuolto ja sosiaalityöt tai autopaikat eivät kuulu kerrosalaan. Sen sijaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat,kuten tässä tapauksessa makuuhuoneet lasketaan Kerrosalaan. Hakemuksessa näin ei ole kuitenkaan menetelty.
Tiedustelemme miksi kellarin sijoitettuja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei ole laskettu kerrosalaan ja miksi tämä menettely on hyväksytty rakennusvalvonnassa?
4. Naapureiden huomautettua rakennustöihin ryhtyvälle makuuhuoneiden sijoittamisesta kellarin on uusimmassa rakennuslupasuunnitelmassa (huom.kaikki suunnitelmat päivätty 30.11.2017) kaksi niitä muutettu "aulatiloiksi" poistamalla niiden porrashuoneiden välinen kevyt kantamaton seinä ja pienentämällä niiden ikkunapinta-ala alle 10%:n lattiapinta-alasta. Tällä tavalla synnytettyyn, "aulatilaksi " nimettyyn alueeseen ei kuitenkaan ole pääsyä ulkoa. Tällaisten tilojen toiminta aulana herättää kysymyksiä.
Katsommekin että tässä on todennäköisesti tarkoitus tehdä piilomakuuhuoneita kellarin.
MRL 115§3. rakennuksen kerrosalaan luetaan myös se kellarikerroksen ala,johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista,yhteyksistä,koosta,valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA JA SEINÄNPAKSUUS

1. Asemakaavaa luetaan aina sen hyväksymisajankohdan mukaan. Vanhan rakennuslain aikaiseen kaavaan (tässä 1977) ei voida soveltaa uuden maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) määräyksiä. Hakemuksen kohteen rakennusoikeudellinen kerrosala ilmoitetaan kuitenkin 250 mm seinäpaksuussäännön mukaisena. Kun kerrosalan laskemisessa noudatetaan kaavan aikaista rakennuslakia,on rakennuksen kerrosala kuitenkin merkittävästi suurempi kuin nyt ilmoitettu ja haettu.
Tiedustelemmekin,miksi tässä tapauksessa on katsottu hyväksi soveltaa MRL:n määräyksiä sitä vanhempaan kaavaan?

D. NAAPURILAUSUNTO / OIKAISUVAATIMUS

Edellisiin näkökohtiin viitaten esitämme,että tonttia ei muokata hakijan suunnittelemalla tavalla.
2 rakennus siirretään ylemmäs,jotta vältetään kohtuuttomilta täytöiltä.

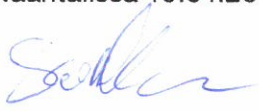
2 rakennuksen autopaikat poistetaan talomme seinustalta.

Rakennukset muokataan ympäristöön ja ympäristön rakennuskantaan tyyllisesti paremmin sopiviksi.

Esitämme myös,että rakennusta 1 pienennetään siten että: kellarin sijoitetut pääkäyttötarkoituksen mukaiset (tai sellaiseksi tulkittavissa olevat) lasketaan mukaan kerrosalaan. 250 mm seinäsääntöä ei käytetä kohteen rakennusoikeudellisen kerrosalan laskemisessa.

3 19.4.18
10 SS

Naantalissa 19.04.2018



Sari Söderlund

Strandvik Oy



Ilkka Punkkinen

4 19.4.18
IP SS