

Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 18-0143-R, Rantaruonankatu 8

110/10.04.00/2018

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 25.04.2018 § 36

Rakennuslakimies Turo Järvinen 24.4.2018:

Rakennustarkastaja on päätöksellään 04.04.2018 § 239 myöntänyt rakennusluvan 18-0143-R Treeva Oy:lle rivitalon, paritalon ja kahden maalämpökaivon rakentamiseksi.

Tyytymättöminä päätökseen As Oy Naantalin Ranta-Illusio, Strandvik Oy sekä Maria Söderlund ja Jari Pellonpää ovat tehneet oikaisuvaatimukset 20.4.2018, jotka kuuluvat seuraavasti:

LIITTEET A7-A9, YMPRA 25.4.2018

Rakennustarkastajan päätökseen tyytymättömillä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus (MRL 192 §).

Luvanhakija on antanut vastineensa tehtyihin oikaisuvaatimuksiin.

LIITE A10, YMPRA 25.4.2018

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä –asetuksessa säädetään muun muassa seuraavaa:

135 §. Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakennus soveltuu paikalle;*
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä*
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.*

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää raken-

nuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

MRL 175 §. Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

171 §. Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset.

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan 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; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

1. Maria Söderlundin ja Jari Pellonpään oikaisuvaatimus

Maria Söderlundin ja Jari Pellonpään oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta, koska heidän omistamansa kiinteistö 529-12-25-6 ei ole MRL:n 192 §:ssä tarkoitettu viereinen tai vastapäinen kiinteistö, luvankuusi rakentaminen ei vaikuta kiinteistön 529-12-25-6 rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen eikä päätös välittömästi vaikuta heidän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Kiinteistön 529-15-25-6 omistajilla ei siten ole valitusoikeutta

asiassa.

MRL 192 § Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä.

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 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; sekä*
- 4) kunnalla.*

2. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion oikaisuvaatimus

I. Rakennuslupapäätöksestä 4.4.2018 § 239 käy ilmi, että hakija on kuullut kaksi naapuria ja rakennusvalvonta on kuullut kaksi naapuria. Kaksi huomautusta on saapunut ja hakija on toimittanut niihin vastineen.

II. Voimassa olevassa asemakaavassa Ak-89 on ko. korttelin 26 rakennusala merkitty korttelikohtaisesti, ei tonttikohtaisesti, kuten muutoksenhakijatkin asian toteavat. Asemakaava sallii sitten rakentamisen tonttien välisiin rajoihin asti. Asemakaava Ak-89 ei ole MRL:n 60 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla vanhentunut, koska asemakaava on pääosin toteutunut. Kunnan muilla alueilla voimassa olevilla toisilla asemakaavoilla ei ole merkitystä rakennuslupaa myönnettäessä voimassa olevan asemakaavan Ak-89 alueelle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on täytettävä paloturvallisuuden vaatimukset teknisin ratkaisuin, jotka on osoitettu pääpiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa. Rakentaminen on toteutettava ja toteutetaan oman tontin alueella, koska hakija ei rakennusvalvonnan tietojen ole hakenut rakennus- tai kiinteistörasitteita.

III. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn kerrosalalaskelman perusteella asemakaavan mukainen tontin rakennusoikeus ylitetään 4,3 %:lla, jota pidetään rakennusluvan yhteydessä myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena. Kerrosalaan laskettavat tilat on määritetty MRL:n 115 §:n 2 momentissa seuraavasti:

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai talotekniisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

IV. Naantalin kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen lattiarakenteen alin sallittu rakennuskorkeus on +3,50 m tulvavahinkojen välttämiseksi. Kyseinen rakennuspaikka on rinteessä. Ku-

kin kiinteistö on velvollinen järjestämään hulevesiensä käsittelyn omalla tontilla tai johtamisen kunnan hulevesiverkkoon MRL 103e ja 103f §:n mukaisesti.

V. Osayleiskaava ohjaa vastaisuudessa asemakaavoitustyötä. Osayleiskaava ei sen sijaan vaikuta voimassa olevaan asemakaavaan.

3. Strandvik Oy:n oikaisuvaatimus

I. Naantalin kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen lattiarakenteen alin sallittu rakennuskorkeus on +3,50 m tulvavahinkojen välttämiseksi. Kyseinen rakennuspaikka sijaitsee rinteessä.

II. Voimassa olevassa asemakaavassa Ak-89 on ko. korttelin 26 rakennusala merkitty korttelikohtaisesti, ei tonttikohtaisesti. Asemakaava sallii sitten rakentamisen tonttien välisiin rajoihin asti. Muiden rakennusten läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on täytettävä paloturvallisuuden vaatimukset teknisin ratkaisuin, jotka on osoitettu pääpiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa. Kerrosalaan laskettavat tilat on määriteltä MRL:n 115 §:n 2 momentissa seuraavasti:

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Oikeuskäytännön mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen ei voi olettaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja toteutettavan muutoin kuin lupahakemuksen yhteydessä esitettyjen pääpiirustusten mukaisesti.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Rakennuslautakunta MRL 115 §:n, 135 §:n, 171 §:n, 175 §:n ja 187 §:n sekä 192 §:n nojalla

- jättää tutkimatta Maria Söderlundin ja Jari Pellonpään oikaisuvaatimuksen valitusoikeuden puuttumisen vuoksi,
- hylkää Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion ja Strandvik Oy:n oikaisuvaatimukset sekä
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan muutoksenhaunalaisen päätöksen.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan ehdotus hyväksyttiin.