

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32, 20101 Turku

Puhelin 029 56 42400

Faksi 029 56 42414

Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

LÄHETE

3525/18

20.6.2018

00882/18/4113

NAANTALIN K 00913/18/4113
ASIANNO LUOKITUS110 27 -06- 2018 10.04.00
ARK.TUNNUS NIMIKIRJ.

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

PL 43

21101 NAANTALI

Viite: valitus, Strandvik Oy ja Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää oheisten valitusten johdosta

1) antamaan lausunnon

2) liittämään asiakirjoihin

- lupahakemuksen liitteineen
- selvityksen lautakunnan päätöksen 25.4.2018 § 36 ja rakennustarkastajan päätöksen 4.4.2018 § 239 julkipanosta sekä päätöksiin liitetyt muutoksenhakuohjaukset
- virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
- kaavamääräykset
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa Teemu Hirvonen.

Tämä lähete liitteineen sekä edellä pyydettyt asiakirjat on palautettava viimeistään 20.07.2018.



Tuula Tapio

kirjaaja

Puhelin 029 56 42410

029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4

PL 32, 20101 Turku

Puhelin 029 56 42400

Faksi 029 56 42414

Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

DIAARILEHTI

08.06.2018

Dnro: 00913/18

1. osasto

Saapunut: 8.6.2018

Vireille: 8.6.2018

Kokonaiskäsittelyn
alkamispäivä:

K: Hirvonen Teemu

E: Hirvonen Teemu

Asia 4113 Rakennuslupa
Valitus

Kunta Naantali

Asian kuvaus

rivitalo, paritalo ja kaksi maalämpökaivoa

Muutoksenhaunalainen päätösNaantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
25.04.2018 nro:36**Muutoksenhakija**

Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio

Luvanhakija

Treeva rakennus Oy

Muut asianosaiset

Treeva rakennus Oy (L)

8/6 2018

Ilkka Suominen

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus rakennuslupaa koskevasta päätöksestä

VALITTAJA Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio

osoite: c/o Pirjo Vuori, Rantaruonankatu 10, 21100 Naantali

Yhteyshenkilö: Lumi-Sirkku Vikiö, lumi.vikio@gmail.com, puh. 040 772 7575

PÄÄTÖS, JOTA VALITUS KOSKEE

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 36 §, joka on tehty lautakunnan kokouksessa 25.4.2018 (ote pöytäkirjasta **liitteenä 1**)

MÄÄRÄPÄIVÄ VALITUKSELLE

Päätös (eli ote pöytäkirjasta) on päivätty 2.5.2018 ja lähetetty Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusiolle tiedoksi postileiman perusteella 3.5.2018. Siihen liitetyn muutoksenhakuohjeen mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Määräpäivä valitukselle on joko 8.6.2018 tai 11.6.2018 riippuen siitä, katsotaanko päätös lähetetyksi 2.5.2018 vai 3.5.2018 (kuntalaki 135 § ja 139 § ja hallintolaki 59 §).

Naantalin kaupungin lupaviranomainen on lisäksi lähettänyt asianosaisille postitse uuden 31.5.2018 päivätyn otteen pöytäkirjasta ja korjatun muutoksenhakuohjeen sekä vahvistanut kirjallisesti erikseen, että valitus on "edelleen toimitettavissa hallinto-oikeudelle myös 8.6.2018".

VAATIMUKSET

Vaadimme, että Turun hallinto-oikeus:

1. kumoaa Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan 25.4.2018 tekemän päätöksen, jolla se hylkäsi rakennuslupaa nro 18-0143-R koskevan Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion oikaisuvaatimuksen ja piti voimassa Naantalin kaupungin rakennustarkastajan 4.4.2018 tekemän päätöksen rakennuslupan 18-0143-R myöntämisestä Treeva Rakennus Oy:lle ja
2. hylkää Treeva Rakennus Oy:n kiinteistöä 529-12-26-2 koskevan rakennuslupahakemuksen.

VAATIMUSTEN PERUSTEET

1. Taustatiedot

Treeva Rakennus Oy ("Treeva") on hakenut rakennuslupaa Naantalin kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölleen 529-12-26-2. Rakennuslupa koskee kahden rivitalon rakentamista, joista toisessa on kolme huoneistoa ja toisessa kaksi.

Treevan kiinteistö sijaitsee korttelissa nro 26, jota koskevat Naantalin kaupungin asemakaavan Ak-89 määräykset. Asemakaavan Ak-89 määräysten mukaan tonttien tehokkuusluku on $e=0,30$. Kyseinen asemakaava on yli 40 vuotta vanha (vahvistettu 9.9.1977). Asemakaavassa korttelin nro 26 rakennusaloja ei ole merkitty tonttikohtaisesti vaan rakennusalue on merkitty koko korttelin alueelle siten, että korttelin reunoille on jätetty suoja-alue, jolle ei saa rakentaa. Rakennusalan merkitseminen koko korttelin alueelle on ollut loogista, koska ko. korttelin tontit on lohkottu vasta asemakaavan valmistumisen jälkeen (tietojemme mukaan ainakin pääosa niistä).

Treevan omistamalla tontilla on asemakaavamääräyksen perusteella rakennusoikeutta 397 m². Treevan lupahakemuksen asemapiirrokseseen (asemapiirros **liitteenä 2a**) sisältyvän rakennusoikeuslaskelman mukaan rivitalojen rakennettava kokonaisala on yhteensä 592 m², huoneistoala 428 m² ja kerrosala 414m² (seinä 250mm). Treevan rakennuslupahakemuksen mukaan rakennusoikeus ylittyy 17 m² eli 4,3 %:lla.

Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio ("Ranta-Illusio") omistaa Treevan kiinteistön viereisen kiinteistön 529-12-26-3. Kiinteistöillä on yhteinen merkittävän pituinen raja. Ranta-Illusion kiinteistöllä sijaitsee yksi omakotitalo, jossa Pirjo Vuori, yksi Ranta-Illusion neljästä osakkeenomistajasta, vakituisesti asuu. Muut kolme osakkeenomistajaa ovat Pirjo Vuoren lapsia. Ranta-Illusion tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 384 m², josta on käytetty noin 150 m² em. omakotitalon rakentamiseen ja sitä on vielä jäljellä ainakin 234 m², eli vähintään 60 % rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä.

Treevan lupahakemuksen perusteena olevien suunnitelmien mukaan ylemmän rivitalon ("rakennus 1") etäisyys Ranta-Illusion kiinteistön rajasta on n. 1 m ja alemman paritalon etäisyys rajasta pienimmillään noin 0,5 m ("rakennus 2").

Ranta-Illusion ja muiden naapureiden muistutuksista ja oikaisuvaatimuksista huolimatta Naantalin kaupungin rakennustarkastaja ja sittemmin ympäristö- ja rakennuslautakunta ovat myöntäneet rakennusluvan Treevalle sen hakemuksen mukaisesti.

2. Lainsäädännölliset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 58 §:n 1 momentin mukaan "Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus)".

MRL:n 135 §:ssä säädetään edellytyksistä rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueella. Sen 1 momentin 1) kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että ”rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen” ja 6) kohdan mukaan, että ”rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurია tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista”.

MRL:n 171 §:ssä säädetään mm. siitä, millä perustein kunta voi myöntää poikkeamisen laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista koskevasta määräyksestä. MRL 171 § edellyttää, että poikkeamiselle on aina oltava *erityinen syy*.

MRL:n 175 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi ”171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin” myöntää rakennusluvan, kun kysymys on ”vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta”.

Koska Treevan rakennuslupahakemus perustuu asemakaavan Ak-89 määräyksestä poikkeamiseen, rakennusluvan myöntäminen edellyttää MRL:n 58 §:n 1 momentin ja 135 §:n 1 momentin 1) ja 6) kohdat huomioon ottaen poikkeusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 148/2015) on todettu poikkeamisedellytysten ja sitä koskevan harkinnan osalta seuraavaa:

- i. Poikkeuksen myöntämiseen *täytyy aina olla erityinen syy*. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo *harkitaan tapauskohtaisesti*.
- ii. Poikkeamispäätöksen tekemiseen liittyy oikeudellisen harkinnan lisäksi aina myös *tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet kuten tarkoitussidonnaisuuden periaate, yhdenvertaisuusperiaate, objektiviteettiperiaate ja suhteellisuusperiaate*.
- iii. 175 §. Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siitä poistetaan viittaus 172 §:ään.
(kursiivit yllä lisätty tässä)

Koska kyseisen hallituksen esityksen (HE 148/2015) mukaisen lainmuutoksen yhteydessä MRL:n 175 §:stä ei ole poistettu viittausta 171 §:ään (vaan ainoastaan 172 §:ään), soveltuu kohdissa i-ii todettu voimassa olevaan MRL:n 175 §:n tulkintaan. Näin ollen tätäkin asiaa koskevassa lupaharkinnassa on punnittava kaikki relevantit olosuhteet huomioon ottaen, onko sellaista erityistä syytä, joka puoltaisi poikkeamaan asemakaavamääräyksestä ja toisaalta MRL:n 135 §:n 1 momentin 6) kohdan mukaisesta edellytyksestä. Harkinnassa on otettava huomioon myös naapurien intressit ja varmistuttava mm. siitä, ettei ratkaisu johda naapurien epätasa-arvoiseen kohteluun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

3. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen puutteellisuus

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta on ratkaisussaan katsonut, että ”tontin rakennusoikeus ylitetään 4,3%, jota pidetään rakennusluvan yhteydessä myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena”. Millään muulla tavoin poikkeamista ei ole

perusteltu. Valvontaviranomainen ei ole siten ratkaisussaan perustellut sitä, millä perusteilla se on katsonut, että asiassa on ollut MRL:n 171 §:n mukainen erityinen syy asemakaavamääräystä koskevan poikkeuksen myöntämiselle Ranta-Illusion ja muiden naapureiden vastustuksesta ja esittämistä haittavaikutuksista huolimatta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ole myöskään perustellut sitä, miksi hakemus sen mukaan täyttää MRL:n 135 § 1 momentin 6) kohdan mukaiset edellytykset, vaikka olimme vastineessamme vedonneet rakennusten sijoittelusta naapurille aiheutuviin olennaisiin haittoihin.

4. Rakennuslupahakemus ei täytä MRL:n edellytyksiä eikä asiassa ole perusteita myöntää poikkeusta lain vaatimuksista eikä asemakaavamääräyksestä

4.1 Kuopion hallinto-oikeuden päätös 13.7.2005

Perusteluina nyt kyseessä olevan päätöksen virheellisyydelle viittaamme myös Kuopion hallinto-oikeuden 13.7.2005 antaman päätöksen 05/0472/2 perusteluihin (pätöksen lyhennysote Edilex-palvelusta **liitteenä 3**). Asiassa oli kyse rakennuslupahakemuksesta ja osin vastaavista olosuhteista kuin nyt kyseessä olevassa asiassa. Rakennushanke muodostui kahdesta rivitalosta, joissa toiseen oli suunniteltu kaksi ja toiseen kolme asuntoa, ja hanketta koskeva lupahakemus perustui rakennusoikeuden ylittämiseen 7,1 %:lla (21 m²:llä). Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaan: ”rakennusoikeuden ylityksen oli siten *näissä oloissa* katsottava aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla. Ylitystä ei voitu pitää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentissa tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena.”

Olosuhteet, joihin Kuopion hallinto-oikeus ratkaisussaan erityisesti kiinnitti huomiota, olivat mm. se, että rakennuspaikka sijaitsi maaseututaajaman keskustassa, jonka asemakaavan mukaista rakentamisen tehokkuuslukua 0,25 oli pidettävä pientaloalueella korkeana eikä sitä siten lähtökohtaisesti tullut ylittää. Lisäksi se kiinnitti huomiota mm. rakennusten määrään ja siihen, että rakennuslupahakemusten käsittelyn yhteydessä neljän kiinteistön omistajat olivat vastustaneet rakennushanketta.

Olosuhteet näiden kahden asian välillä ovat hyvin samankaltaisia. Tässäkin asiassa on perusteltua soveltaa samoja rakennuslupahakemuksen hylkäämisperusteita kuin em. ratkaisussa. Lisäksi nyt kyseessä olevassa asiassa on muitakin olennaisia seikkoja, jotka puoltavat Treevan rakennuslupahakemuksen hylkäämistä, kuten seuraavassa tarkemmin esitämme.

4.2 Rakennusten sijoittamisesta ja rakentamisesta aiheutuvat haitat

Treevalle lupahakemuksessa rakennukset on sijoitettu siten, että ne tulisivat toteutuessaan haittaamaan Ranta-Illusion kiinteistön (jäljempänä myös ”kiinteistömme”) käyttöä ja olennaisesti vaikeuttamaan sen myöhempää rakentamista. Kuten edellä on todettu, kiinteistömme rakennusoikeudesta on käyttämättä ainakin noin 60 % ja se tullaan tulevaisuudessa käyttämään.

Treevan suunnitelmien mukaan ylemmän rivitalon sivuseinän etäisyys Ranta-Illusion kiinteistön rajasta on koko sen pituudelta n. 1 m ja alemman paritalon etäisyys rajasta pienimmillään ainoastaan n. 0,5 m. Vaikka tällainen sijoittelu voi muodollisesti olla kaavamääräyksen mukainen, se on kuitenkin selvästi MRL 135 §:n 1 momentin 6) kohdan vastainen.

Kiinteistömme muodosta, korkeusasemasta ja jo olemassa olevan rakennuksen sijainnista ja mm. sen ikkunoiden sijoittelusta johtuen tuleva rakentaminen on tehtävä lähelle rajaa, joka on yhteinen Treevan omistaman kiinteistön kanssa. Mikäli Treevan suunnitelmien mukainen rajalle rakentaminen toteutuisi, ei olisi mitenkään mahdollista, että myös me rakentaisimme 0,5 – 1 metrin päähän rajasta. Sen sijaan joutuisimme sijoittamaan tulevan rakentamisen huomattavasti kauemmaksi rajasta kuin Treeva ja varaamaan rakentamisessa olennaisesti suuremman ”suojavyöhykkeen”. Kuitenkin raja-alueet, joissa Treevan rakennusten etäisyys rajasta on vain 0,5-1 metriä, ovat rajalinjoja, joiden mukaisesti kiinteistömme tuleva rakentaminen olisi järkevintä sijoittaa edellä mainitut seikat huomioon ottaen.

Treevan edustajat ovat jo tuoneet esille, miten meidän tulee pitää huolta, ettei tontillamme tulevaisuudessa tapahtuva rakentaminen eikä mahdolliset maapohjan siirrot/korotukset saa aiheuttaa haittaa Treevan tuleville rakennuksille ja varoittaneet meitä olemasta liikaamasta tulevien talojen rapattuja valkoisia seiniä. Riski tälle on luonnollisesti olemassa, jos Treevan saa luvan sijoittaa rakennukset nykyisten suunnitelmien mukaisesti.

Treevan suunnitelmien mukaista rakennusten sijoittelua ei voida pitää tarpeellisena eikä perusteltuna, varsinkin kun otetaan lisäksi huomioon, että Treevan lupahakemus perustuu kaavamääräyksestä poikkeamiseen (rakennusoikeuden ylitys 4,3%). Treevan on täysin mahdollista toteuttaa - asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden rajoissa - rakentaminen siten, että rakennukset sijoitetaan sellaiselle kohtuulliselle etäisyydelle yhteisestä rajasta, että ratkaisu turvaa naapureiden yhtäläiset oikeudet rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa ja hoidossa. Treevan suunnitelmissa on haluttu maksimoida näkymät yhteen suuntaan ”venyttäen” rakennusten pinta-alaa leveyssuunnassa, vaikka tontilla olisi muuallakin tilaa rakentamiselle.

Treevan rakennusten sijoittaminen kohtuulliselle etäisyydelle rajasta ei ole ristiriidassa asemakaavan Ak-89 määräysten kanssa, koska se ei estäisi rakentamista - kaavan mukaisen rakennusoikeuden rajoissa - kaavaan merkitylle rakennusalueelle.

Edellä mainitut syyt huomioon ottaen Treevan suunnitelmien mukainen rakentaminen tarpeettomasti vaikeuttaa naapurikiinteistön myöhempää rakentamista ja käyttöä, ja on siten MRL 135 §:n 1 momentin 6) kohdan vastaista.

4.3 Jo aiheutuneista haitoista

Valituksen kohteena olevassa päätöksessä on todettu seuraavaa (ote pöytäkirjasta s. 3):
 ”Rakentaminen on toteutettava ja toteutetaan oman tontin alueella, koska hakija ei

rakennusvalvonnan tietojen ole hakenut rakennus- tai kiinteistörasitteita”. Treevan huhtikuussa 2018 tontilla aloittamat pohjatyöt ovat jo kuitenkin osoittaneet, ettei se pysty suorittamaan rakennustöitä omalla tontillaan. Kaivaessaan maata pois suunnitelmien mukaisten rakennusten pohjien kohdalta Treeva on paikoin kaivanut maata yhteisen rajan yli tonttimme puolelta, kuten oheen liitetyistä kuvista on nähtävissä (**liitteet 4a-b**). Yli yhden metrin kaivanto tonttimme puolella on tehty kohdassa, jossa alemman paritalon etäisyys rajasta on piirustusten mukaan vain noin 0,5 m. Oletettavasti maata on kaivettu rajan yli sen vuoksi, että rakennusten anturat pystytään ainakin näissä kohdissa rakentamaan rajaan kiinni.

Myös väliaikainen aita on useissa kohdin tonttimme puolella (enimmillään noin 0,5 m). Aita ei ole suora, vaikka raja on (vrt. **liitteet 4a-c**).

Jo maapohjaa koskevat työt osoittavat, että rakennukset on sijoitettu liian lähelle rajaa ja että Treevan lupahakemuksen mukaisen rakentamisen salliminen rikkoisi yhdenvertaisuusperiaatetta. Kaavoituksen, rakennuslupamenettelyn ja niitä koskevan lainsäädännön yksi keskeinen tarkoitus on turvata samalla alueella sijaitsevien ja samaan käyttötarkoitukseen kaavoitettujen kiinteistöjen omistajien yhdenvertaiset oikeudet. Oikeuskäytännössä keskeiseksi periaatteeksi on noussut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, joka perustuu perustuslain 6 §:ään (tästä esim. HE 148/2015¹). Naapureiden oikeuksien yhdenvertaisuus on tässäkin asiassa perusteltua ottaa huomioon. Myös yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimusten nojalla on perusteltua katsoa, ettei Treevan lupahakemus täytä MRL 135 §:n 1 momentin 1) ja 6) kohtien mukaisia edellytyksiä ja ettei erityisiä syitä poiketa lain säädöksestä eikä asemakaavan määräyksestä ole käsillä tässä asiassa.

4.4 Tontin tehokkuusluku on korkea

Kyseisellä pientaloalueella kiinteistöjen tehokkuusluku (0,30) on korkea ja johtaa hyvin tiiviiseen taajamarakentamiseen. Kun kyse on korkeasta tehokkuusluvusta, kaavamääräyksen mukaisesta rakennusoikeudesta ei ole perusteltua poiketa. Mahdollista se olisi ainoastaan sellaisessa poikkeustapauksessa, jossa laajan kokonaisharkinnan perusteella siihen katsottaisiin olevan erityistä syytä. Sellaista ei tässä asiassa ole käsillä, erityisesti vastasyt huomioon ottaen. Edellä viitatussa Kuopion hallinto-oikeuden päätöksessä 0,25 tehokkuuslukua maaseututaajaman keskustassa on pidetty niin korkeana, ettei sitä lähtökohtaisesti tule ylittää.

4.5 Tilojen käyttötarkoituks muutokset suhteessa huomioon otettavaan kerrosalaan

Treeva on lupaprosessin aikana ainakin kahteen kertaan muuttanut rivitalojen tilojen käyttötarkoituksia siten, että rakennusoikeuden ylitystä on lopullisten piirustusten mukaan

¹ HE 148/2015: ”Etenkin rantarakentamista koskevassa poikkeamisharkinnassa on oikeuskäytännössä noussut keskeiseksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, joka perustuu perustuslain 6 §:ään.

Poikkeamispäätös ei saa perusteettomasti estää muiden samankaltaisessa tilanteessa olevien maanomistajien vastaavankaltaisia rakentamismahdollisuuksia.”

jäljellä 17 m², kun sitä alkujaan oli 29 m² ja seuraavaksi 7 m². Ranta-Illusio on saanut ensimmäiset piirustukset Treevalta sen pyytäessä naapurin suostumusta rakentamiselle (ylitystä 29m²) ja toiset piirustukset (ylitystä 7 m²) kaupungilta sen kuullessa naapureita asiassa. Lopullisia piirustuksia (ylitystä 17 m²) ei ole Ranta-Illusion edustajille toimitettu, vaan olemme saaneet niistä kopiot kesäkuun alussa naapurilta, joka oli pyytänyt saada ne kaupungilta. Erikoista asiassa on se, että kaikki piirustukset on päivätty 30.11.2017.

Treevan oli ilmeisesti ollut pakko palauttaa käyttötarkoituksmuutoksia lähemmäs ensimmäisten piirustusten laskelmia naapurien kiinnitettyä kuulemisessa huomiota virheellisiin laskelmiin ja keinotekoisiiin käyttötarkoituksmuutoksiin. Lopullisissa piirustuksissa kaksikerroksisten huoneistojen alakerran pinta-alasta on otettu enemmän huomioon kerrosalalaskelmaan kuin kaupungin meille toimittamissa piirustuksissa mutta kuitenkin selvästi vähemmän kuin ensimmäisissä piirustuksissa. Lopullisissa piirustuksissa makuuhuoneiden yhteydessä olevat vaatehuoneet ovat teknisiä tiloja, vaikka ensimmäisissä piirustuksissa ne oli nimetty vaatehuoneiksi ja ko. ”teknisiin” tiloihin on edelleen kulku ainoastaan makuuhuoneista. Lisäksi huoneistojen toinen makuuhuone on muutettu aulatilaksi ja osa asuntojen ainoasta pesutilasta on rajattu kerrosalalaskelmasta pois. ”Aulatilaa” erottaminen kulkutiloista pesuhuoneeseen ja makuuhuoneeseen on erikoinen. Epäselväksi jää edelleen, ovatko nämä laskelmat ja rajaukset tehty voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Koska Treevan rakentaminen perustuu vähintään kyseenalaiseen – mahdollisesti edelleen soveltuvien määräysten vastaiseen - tilojen käyttötarkoitusten optimointiin suhteessa sallittuun rakennusoikeuteen, tulisi sen osaltaan huomattavasti nostaa kynnystä sille, että Treevalle voitaisiin myöntää poikkeus ylittää asemakaavan mukainen rakennusoikeus peräti 17 m²:llä, varsinkin kun ottaa huomioon tontin korkean tehokkuusluvun (0,30).

4.6 Yhteenveto: lupahakemuksen mukaiselle rakennusluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä

Rakennuslupahakemus suunnitelmineen on MRL 135 §:n 1 momentin 1) kohdan ja 6) kohdan vastainen. Edellä esitetyn perusteet huomioon ottaen katsomme, että tässä asiassa ei ole käsillä mitään sellaista erityistä perustetta, joka puoltaisi poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tai jonka nojalla MRL 135 1 momentin 6) kohdan edellytykset voisi sivuuttaa.

Ottaen huomioon naapurikiinteistöille aiheutuvat haitat, kiinteistömme myöhemmän rakentamisen vaikeutumisen, mahdollisuuden toteuttaa rakentaminen tontilla toisin (eli kohtuulliselle etäisyydelle rajasta), maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen, tontin tehokkuusluvun, Treevan optimoidut rakennusoikeuslaskelmat sekä Treevan rakentamisen kokonaisuutena tontilla, rakennusoikeuden ylitystä ei voida kokonaisuutena arvioiden pitää MRL 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamana. Näistä perusteista seuraa myös se, ettei mitään MRL 171 §:ssä tarkoitettua erityistä syytä ole asiassa käsillä.

Treevan lupahakemus on em. perusteiden nojalla hylättävä.

4.7 Muuta huomioon otettavaa

Viimeisen neljänkymmenen vuoden aikana rakentamista ja kaavoitusta koskevat säädökset ovat muuttuneet huomattavasti. Kaikissa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain aikana laadituissa tai muutetuissa Naantalin kaupungin asemakaavoissa rakennusalat ovat kohtuullisen etäisyyden päässä naapurikiinteistön rajasta. Tavanomaisesti asuinrakennuksen sallittu vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön rajasta on 4-5 m ja mikäli rajan vastaisella ulkoseinällä ei ole ikkunoita, vähimmäisetäisyys on 2 m.

Lähtökohdaksi nyt kyseessä olevassa rakentamisessa on mielestämme perusteltua ottaa edellä mainitut kohtuulliset, naapurien yhtäläiset oikeudet rakentamisessa ja kiinteistöjen huollossa takaavat etäisyydet rajasta, eli vähimmäisetäisyyden on oltava 2 m rajasta, mikäli rajan vastaisella ulkoseinällä ei ole ikkunoita, ja muussa tapauksessa vähintään 4 m. Mitä tulee ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä lausuttuun ”asemakaava on toteutunut...”, on syytä huomata, että kaikki ko. korttelin alueelle rakennetut asuinrakennukset sijaitsevat edellä tarkoitettu tavoin kohtuullisen etäisyyden päässä naapurin rajasta.

Naantalissa, 7. kesäkuuta 2018

ASUNTO OY NAANTALIN RANTA-ILLUSIO

Pirjo Vuori
hallituksen puheenjohtaja

Lumi-Sirkku Vikiö
hallituksen jäsen

Laati: Lumi-Sirkku Vikiö, varatuomari

Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion osakkeenomistaja ja hallituksen jäsen

LIITTEET

1. Ote pöytäkirjasta (36§) 25.4.2018
2. Treeva Rakennus Oy:n rakennuslupahakemuksen lopulliset suunnitelmat (liitteet 2a-d, asemapiirros Liite 2a), päivätty 30.11.2018
3. Lyhennysote Kuopion hallinto-oikeuden päätöksestä 13.7.2005 (05/0472/2)
4. Kuvia kaivaustöistä ja rajalle rakennetusta aidasta (liitteet 4a-c)

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

25.04.2018

Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 18-0143-R, Rantaruonankatu 8

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

MRL 175 §. Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin 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 säädetystä 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 säädettyistä 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, luvanmukainen 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 maisematyöluva- 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 rakennuslupan yhteydessä myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena. 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.

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

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 määritelty 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.

Otteen oikeaksi todistaa Naantalissa 2.5.2018


Tiina Kemppi
pöytäkirjanpitäjä

Muutoksenhakuohje

Toimielin Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä 25.4.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 2.5.2018 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

Valitusosoitus § 36.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusajaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

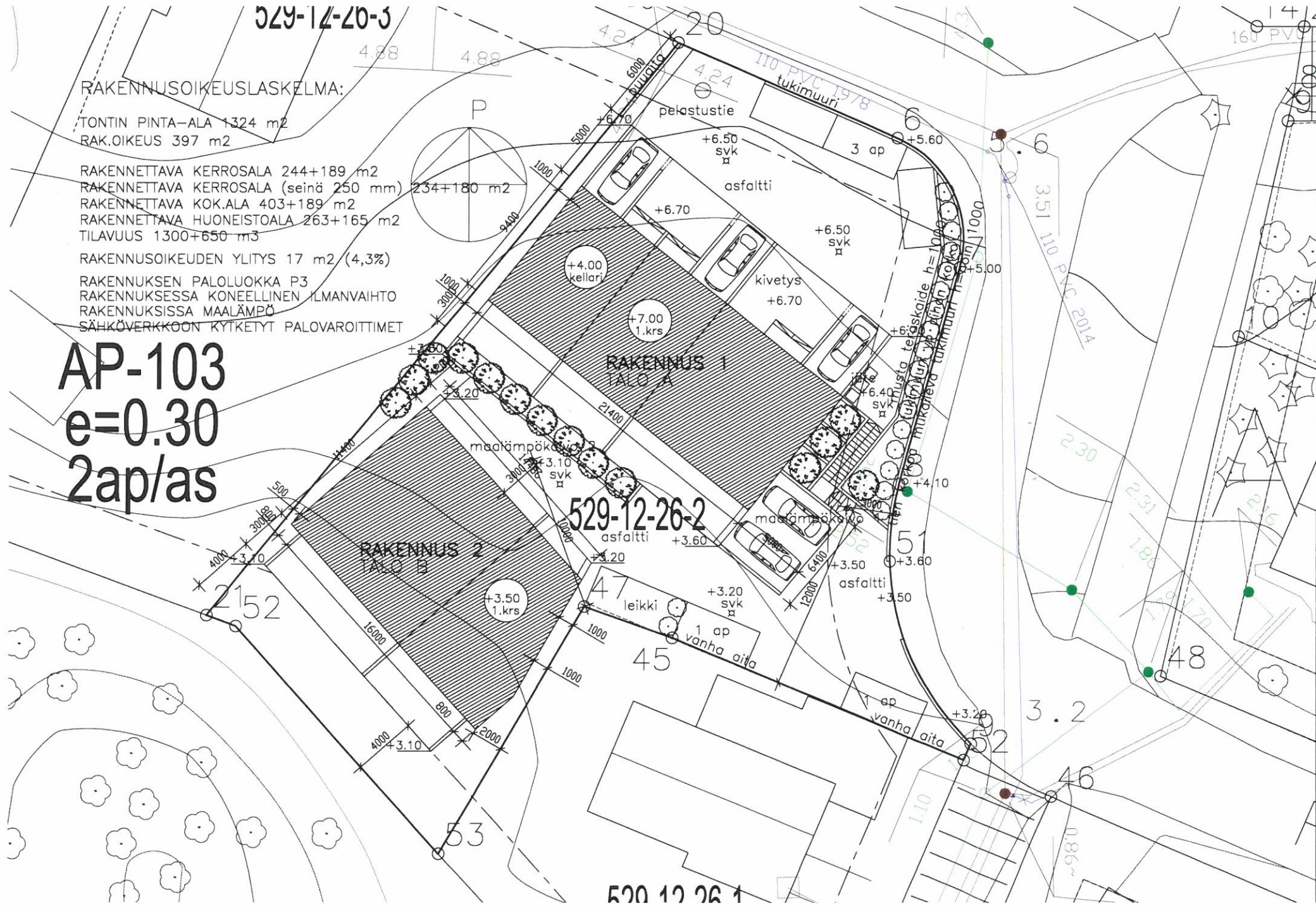
Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituskirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomaisen, postiosoite ja käyntiosoite:

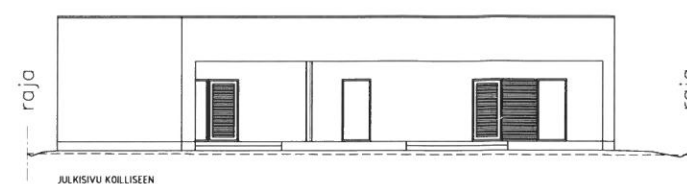
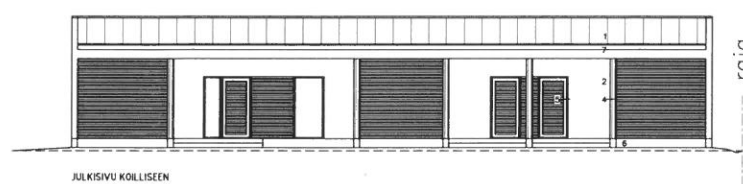
Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarühmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

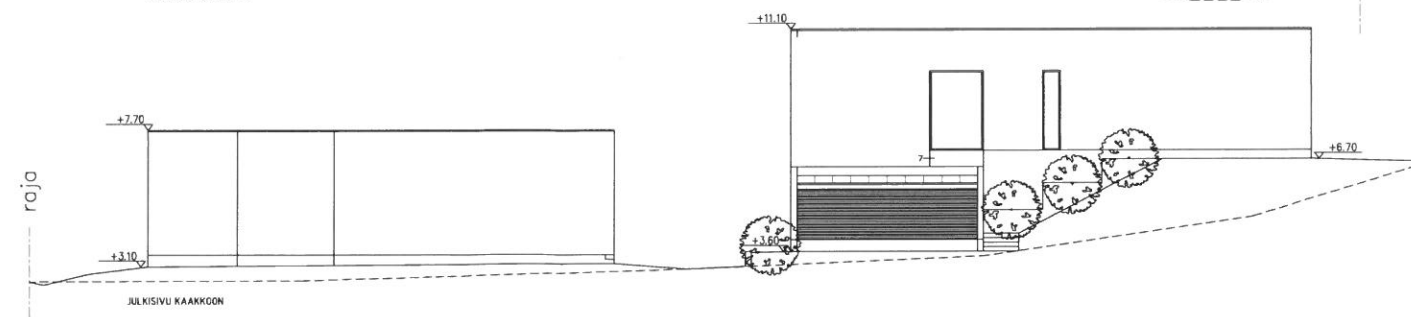
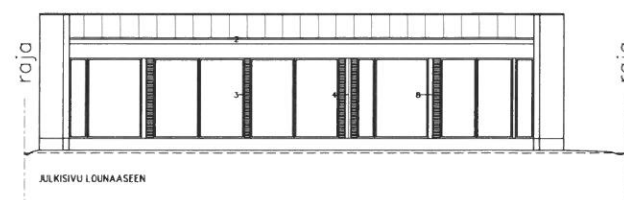
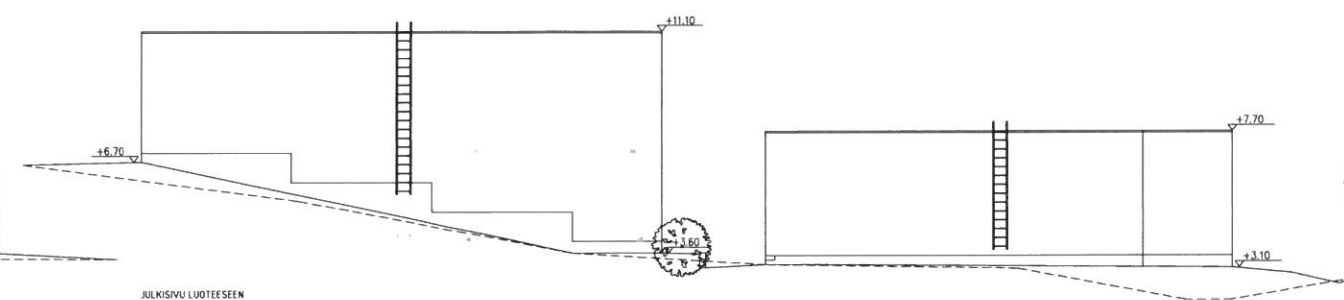
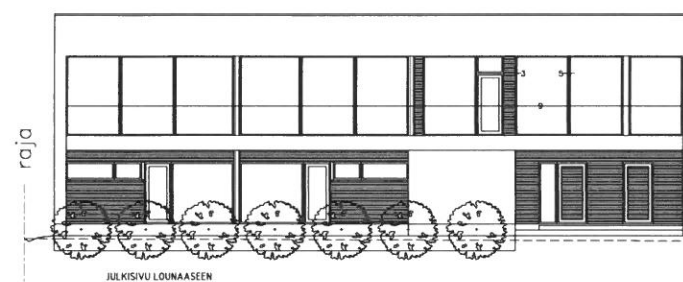


Hyväksytty 04.04.2018 § 239
18-0143-R
LP-529-2018-00148
Naantali rakennusvalvonta
www.lupapiste.fi

Muutos	Palvelus	Tontti/Rno	Muutostöidenpide
K.oso/Kyla	Korttel/Tila		Viranomaisen merkintä
12	26	2	
Rakennustöidenpide	Piirustaja	Juoks.nro	
UUDISRAKENNUS	PÄÄPIIRUSTUS	1(4)	
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
AS OY NAANTALIN RANTAKIVI	ASEMPIIRUSTUS	1/200	
RANTARUONANKATU 8, 21100 NAANTALI			
BELLARC OY	RA NINA HELIN	ARK	01
0400-706375 ALOSTENKATU 9 A 4 21100 NAANTALI	<i>Nina Helin</i>		30.11.2017



- 1 HUOPAKATTO, MUSTA
2 RAPPAUS, LUONNONVÄIKOINEN
3 KAPEA VAAKAPANEELI, MUSTA
4 PYSTYPANEELI, PETSATTU TAMMI (syvennysten sivuseinät ja kallot)
5 IKKUNAPUITTEET JA OVI, MUSTA
6 BETONI, HARMAA
7 PELLITYKSET, MUSTA
8 TERAS, MUSTA
9 LASIKAIDE, KIRKAS



Hyväksytty 04.04.2018 § 239
18-0143-R
LP-529-2018-00148
Naantali rakennusvalvonta
www.lupapiste.fi

[illegible]



Muuks	Pöytäkirja		Muutostorjennat
Koos/Kyö	Kortti/Rio	Tori/Rio	Viranomaisen merkintä
12	26	2	
Rakennustalouden UUDISRAKENNUS			Pirustukset PÄÄPIIRUSTUS
			Juokse nro 2(4)
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Pirustuksen sisältö Mittakaava
AS OY NAANTALIN RANTAKIVI			POHJAPIIRUSTUKSET
RANTARUONANKATU 8, 21100 NAANTALI			1/100
BELLARC OY	RA NINA HEIN		Pirustuksen Työn nro
040-70575 ALDENNAU S A A 21100 NAANTALI	ARK	02	Pöytäkirja
			Muut



Kuopion HAO 13.7.2005 05/0472/2

maankäyttö ja rakentaminen - poikkeaminen - asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus - kaavamääräys - toimivalta - ympäristökeskus - rakennusoikeus - vähäinen poikkeaminen

Taltio: 05/0472/2
Diaarinumero: 01305/04/4113, 01316/04/4113
Antopäivä: 13.7.2005
Luokitus: -

Asemakaavana voimassa olevassa rakennuskaavassa oli asuinpientalojen korttelialueella (AP) voimassa kaavamääräys, jonka mukaan rakentamisen tehokkuusluku (e) oli 0,25. Rakennusoikeuden ylityksen 21 m² eli 7,1 prosenttia katsottiin olevan vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Rakennuslautakunta oli julkipanon jälkeen 9.6.2004 antamillaan päätöksillä myöntänyt A Ky:lle rakennusluvut kahden uuden rivitalon ja uuden jäte/autokatoksen rakentamiseen.

Hallinto-oikeus kumosi rakennuslautakunnan päätökset ja hylkäsi rakennuslupahakemukset.

Rakennuspaikka sijaitsi 5100 asukkaan kunnan keskustaajamassa vuonna 1981 vahvistetun rakennuskaavan muutoksen mukaisella asuinpientalojen korttelialueella AP. Kaava oli maankäyttö- ja rakennuslain 213 §:n 1 momentin nojalla voimassa mainitun lain mukaisena asemakaavana, jossa ei ollut sitovaa tonttijakoa. Kunnanhallitus oli päätöksessään 25.5.2004 todennut, että kyseisen korttelin asemakaava oli ajanmukainen. Kaavamerkintöjen mukaan alueelle oli mahdollista rakentaa yksikerroksisia asuinpientaloja. Rakentamisen tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan oli 0,25.

Rakennuspaikan pinta-alasta oli AP -aluetta 1180 m². Rakennusoikeutta tontilla oli 25 % AP -alueen pinta-alasta eli 295 m². Hakemusten mukaan myönneetyillä rivitalojen A ja B rakennusluvilla rakennusoikeutta oli käytetty yhteensä 316 m², joten rakennusoikeus ylittyi 21 m²:llä eli 7,1 %:lla.

Kysymyksessä oli rakennushanke, jota varten maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentti huomioon ottaen tarvittiin rakennusluvat. Hankkeessa poikettiin voimassa olevan asemakaavan määräyksestä, joten rakennuslupien myöntäminen edellytti maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti ja 135 §:n 1 momentin 1 ja 6 kohdat huomioon ottaen poikkeusta.

Rakennuspaikka sijaitsi maaseututaajaman keskustassa. Asemakaavan mukaista rakentamisen tehokkuuslukua 0,25 oli tämän vuoksi pidettävä pientaloalueella korkeana eikä sitä siten lähtökohtaisesti tullut ylittää. Kunnanhallitus oli toukokuussa 2004 todennut kaavan olevan ajanmukainen. Rakennushanke muodostui kahdesta rivitalosta, joissa toiseen oli suunniteltu kaksi ja toiseen kolme asuntoa. Rakennuslupahakemusten käsittelyn yhteydessä neljän kiinteistön omistajat olivat vastustaneet rakennushanketta. Rakennuslupien hyväksymisen ja siinä yhteydessä vähäisenä poikkeamisena käsitellyn rakennusoikeuden ylityksen oli siten näissä oloissa katsottava aiheuttavan baittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla. Ylitystä ei voitu pitää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentissa tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena.

Edellä sanotun perusteella ja ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 3 momentin rakennuslautakunnalla ei ollut toimivaltaa ratkaista hakemuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 60 § 1 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 1 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § 1 mom. 1 kohta
Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § 1 mom. 6 kohta
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § 1 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 172 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 175 § 1 mom.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 213 § 1 mom.







TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4
PL 32, 20101 Turku
Puhelin 029 56 42400
Faksi 029 56 42414
Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

DIAARILEHTI

06.06.2018

Dnro: 00882/18

1. osasto
Saapunut: 5.6.2018

Vireille: 5.6.2018
Kokonaiskäsittelyn
alkamispäivä: 5.6.2018
K: Hirvonen Teemu
E: Hirvonen Teemu

Asia 4113 Rakennuslupa
Valitus

Kunta Naantali

Asian kuvaus

rivitalo, paritalo ja kaksi maalämpökaivoa

Muutoksenhaunallinen päätös

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
25.04.2018 nro:36

Muutoksenhakija

Strandvik Oy

Luvanhakija

Treeva rakennus Oy

Muut asianosaiset

Treeva rakennus Oy (L)

00882/18/4113

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

5 / 6 20 18

Ilkka Punkkinen

Valitus hallinto oikeudelle Naantalin kaupungin rakennustarkastajan myöntämään rakennuslupaan 18-0143-R Treeva Rakennus Oy § 239

Naapuritontillemme on hyväksytty rakennuslupahakemus, jota emme voi hyväksyä.

JOHDANTO

Matkailijanpuiston viereisen korttelin historia auttaa ymmärtämään naapurien vastustuksen uudelle rakennushankkeelle.

Alunperin kiinteistölle 26 kuuluvat tontit ovat kuuluneet samalle omistajalle 50 luvulta lähtien. Siten esimerkiksi vuoden 1977 vanhassa, yhä voimassa olevassa kaavassa ei ollut tarpeellista muuttaa vanhaa rakennusoikeuden rajaa. Liite n:o 1.

Siihen asti rajanaapurit ovat sopineet keskenään rakennustensa paikat ilman riitoja ja toistensa mielipiteitä kunnioittaen.

Mikäli on rakennettu 4 metriä lähemmäs rajaa on se aina tapahtunut naapuritontin omistajan luvalla.

Tämä on muodostunut vakiintuneeksi käytännöksi alueella, joten vanhaa kaavaa ei ole koettu tarpeelliseksi muuttaa.

Myöskin me tontin 12-26-1 omistajat teimme 1997 laajennuksen yhteydessä (mikä ei näy rakennuslupan pohjakartassa) 6 metriä korkean maisemaikkunan länteen.

Ikkunasta on näkymät naapuritontin tulvavaara alueelle päin, minkä uskoimme jäävän rakentamatta.

Nyt ikkunamme eteen tulee yli metrin pengeri ja liki viiden metrin korkuinen seinä.

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, sekä toinen niistä avoimen pergola-aidan viereen.

Autopaikat ovat myös liian lähellä LTO koneemme raitisilmanottoa (n.6m)

Toinen autopaikoista on myös talossa kiinni olevan tallin räystäään alapuolella (osittainen autokatos) ja tämä ei täyttänyt palomääräyksiä.

Tontille on suunniteltu miltei kolmen metrin täyttöjä.

Kysymyksen, 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 julkisivupiirrokselta 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?

Myöskin asemapiirroksessa ei talomme 529-12-26-1 tontilla vastaa nykytilannetta.

90 luvulla tehty laajennus sekä 2000 luvulla tehty pergolarakenne ei näy kuvissa.

Tästä on reklamoitu rakentajalle sekä rakennusvalvontaan.

Rakennuslupa on hyväksytty virheellisistä pohjakartoista huolimatta.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen virasto on korjannut rakennuksemme oikean paikan ja koon.

Liite n:o 2

Tuleva rakennus on suunniteltu selkeästi lähemmäs taloamme, kuin asemapiirros antaa ymmärtää.

Siten myöskin naapureiden kuuleminen on perustunut virheelliseen tietoon.

Myöskin rakentajan pyytämässä naapurin suostumuksessa 7,5%:n rakennusoikeuden ylittämistä pidetään vähäisenä. Liite n:o 3

Olemme myöskin ilmoittaneet rakennusvalvonnan kuulemisessa, että meillä on yhteinen oja tontilla 26-2.

Ojalla on ollut jo kahden aiemman omistajan aikana 50 luvulta lähtien ollut vakiintunut käytäntö

ohjata 26-2 valumavedet sekä tonttimme 26-1 sadevedet puiston rajalla olevaan pääojaan.

Tätä ei ole huomioitu rakennuslupaa myönnettäessä. Liite n:o 4

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 sokkeileilta.

Tätäkin ei ole huomioitu lupaa myönnettäessä.

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

Tämäkin ei toteudu suunnitelmissa.

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

Asuntojen ja liittymien määrä.

Katsomme, että ahtaalle tontille on tehty liian monta asuntoa ja liittymää.

Aluella vastaavan kokoiselle tontille on tehty maksimissaan 4 asuntoa ja sekin on vaatinut nyt jo kiellettyjä autopaikkaratkaisuja. (tontilla 5 autopaikat suoraan kadulle).

Pitäisimme asumisväljyyden ja alueen viihtyisyyden kannalta maksimissaan 4 asunnon rakentamista maksimissaan.

Tontille on myös ehdotettu 2 liittymää, mikä on Rantaruonankadun ja Ruonanpolun vilkkaalla risteysalueella liikaa ja ehdottoman vaarallista.

Rantaruonankatu on kesällä erittäin vilkas lähistöllä olevan venesataman vuoksi ja Ruonanpolkua pitkin kulkevat lähes kaikki Ruonasta sekä lähialueelta keskustaan kulkevat. Liite n:o 5

B TYYLII

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

Rakennukset on suunniteltu Naantalın kylpylää vastapäätä Matkailijanpuiston laidalle.

Kaupunki on noudattanut erittäin tiukkaa linjaa myöntäessään rakennuslupia puiston laidalle sijaitseville rakennuksille, vaalien yhtenäistä kaupunkikuvaa. Rakentaessamme taloamme 1997 tontillemme n:1, olisimme haluneet tehdä siihen konesaumakaton, kuten Naantalin kylpylässä, mutta kaupunki vaati ehdottomasti tiilikatteisen harjakaton.

N.25 vuotta kestäneellä omistusajallamme on puiston laidalle rakennettu kolme uudisrakennusta ja kaikkiin on vaadittu/rakennettu harjakatto tiilikatteella.

(26-3,25-7 ja 25-10)

Katsommekin, että asukkaiden yhdenvertaisuuden ja alueen yhdenmukaisuuden vuoksi olisi myös tulevilta rakennuksilta vaadittava tiilikatteista harjakattoa.

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.

Yksikään asunto ei täytä valtioneuvostoon 241/2017 asetuksen vaatimuksia.

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

1. Kellarin määritelmän mukaan se sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella (MRL 115§2). Rakennuslupahakemuksessa kaksikerroksisen rakennuksen kellariksi määriteltä 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 kellariin(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 kellariin ?
3. Aiemmin naapureille näytetyssä suunnitelmassa oli kellariin merkitty peräti 4 Makuuhuonetta,niiden vaatehuoneet sekä kaksi saunaa pesuhuoneineen.
Kiinteistöhuolto ja sosiaalilat tai autopaikat eivät kuulu kerrosalaan. Sen sijaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat,kuten tässä tapauksessa makuuhuoneet lasketaan Kerrosalaan. Hakemuksessa näin ei ole kuitenkaan menetelty.
Tiedustelemme miksi kellariin sijoitettuja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei ole laskettu kerrosalaan ja miksi tämä menettely on hyväksytty rakennusvalvonnassa?
4. Naapureiden huomautettua rakennustöihin ryhtyvälle makuuhuoneiden sijoittamisesta kellariin 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 kellariin.
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.
5. Myöskin kellarissa sijaitsevat 2 vaatehuonetta on jälkeenkäin merkitty tekniseksi tiloiksi,vaikka niistä ei ole käyntiä julkiseen tilaan ja kellarissa on jo olemassa suuri yhteinen tekninen tila.

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.

D. Päätösehdotus

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.

Rakennusten etäisyyden tulisi olla vähintään 2 metriä rajasta,jotta säilytetään alueella nyt noudatettu rakentamisen väljyys.

Rakennukset muokataan ympäristöön ja ympäristön rakennuskantaan tyyllisesti paremmin sopiviksi.

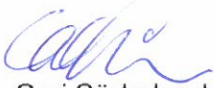
Rakennusluvassa tulee ottaa huomioon tontilla 26-2 olevan ojan vakiintuneen käytännön vaatimat tarpeet.

Esitämme myös,että rakennusta 1 pienennetään siten että: kellariin sijoitetut pääkäyttötarkoituksen mukaiset (tai sellaiseksi tulkittavissa olevat) lasketaan mukaan kerrosalaan. 250 mm seinäsääntöä ei käytetä kohteen rakennusoikeudellisen kerrosalan laskemisessa. Rakennetaan ainoastaan 4 asuntoa ja 1 liittymä.

Naantalissa 20.05.2018

Strandvik Oy
C/o Ilkka Punkkinen
Ruonapolku 2
21100 Naantali

0400 7722 63. it.punkkinen@gmail.com



Sari Söderlund

Strandvik Oy Tj.



Ilkka Punkkinen

Hpj.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

25.04.2018

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 soveltuvien osien, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen 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, luvanmukainen 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 rakennuslupan 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 taloteknisten 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. Kukin 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 rinneessä.

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 määritelty 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:

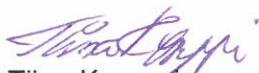
Rakennuslautakunta MRL 115 §:n, 135 §:n, 171 §:n, 175 §:n ja 187 §:n sekä 192 §:n nojalla

- 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.

Otteen oikeaksi todistaa Naantalissa 31.5.2018



Tiina Kemppi
pöytäkirjanpitäjä

Muutoksenhakuohje

Toimielin Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä 25.4.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 2.5.2018 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

Valitusosoitus § 36

Päätöksen antopäivä 3.5.2018. Valitusaika 30 päivää.
Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja posti-osoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituskirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomaisen, postiosoite ja käyntiosoite:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmakohtainen.

Korjattu muutoksenhakuohje on annettu 31.5.2018.

Treeva Rakennus Oy
Mika Vesterinen
Onkitie 3
21100 NAANTALI

Rakennuslupa

Lupatunnus

18-0143-R

Hakija

Treeva Rakennus Oy

Rakennuspaikka

Ruona-Pirttiluoto, 529-012-0026-0002
Rantaruonankatu 8

Pinta-ala

1324 m²

Rakentamismääräykset

AOR Asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten
korttelialue

Kaavoitustilanne

Asemakaava Ak-89

Kaavan vuosi

1977

Rakennustoimenpide

Rakennetaan 3 asunnon rivitalo ja kahden asunnon paritalo sekä 2 kpl
maalämpökaivoja.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen aloittamiseen ennen
kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (MRL 144 §).

Aloittamisoikeus tulee voimaan vasta kun on toimitettu
rakennusvalvontaan takaussitoumus.

Poikkeaminen

Rakennusoikeuden vähäinen ylitys 17 m² (4,3%).
Suunnitelmassa tavoiteltu mahdollisimman monen esteettömän
asunnon toteutuminen.
Pää tavoite on rakentaa I-tasoisia asuntoja helppokulkuisuuden ja
esteettömyyden parantamiseksi.
Suunnitelmassa pyritty myös edistämään täydennysasuntorakentamista
palveluiden välittömässä läheisyydessä.
Kohteen asuntotarjonta on pidetty monipuolisena asutokokojen ja
kerrosmäärien osalta.

Pääsuunnittelija

Helin Nina Susanna
rakennusarkkitehti (1994)
Bellarc Oy

Kuuleminen

Hakija kuullut kaksi naapurikiinteistöä. Kaupunki kuullut kaksi
naapurikiinteistöä. Kaksi huomautusta saapunut. Hakija lähettänyt
vastineen.

Liitteet	Hallintaoikeus	1 kpl
	Hakemus	1 kpl
	Lupapiirustukset 2 sarjaa	7 kpl
	Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys	1 kpl
	Naapurien kuuleminen	2 kpl
	Energiatodistus	2 kpl

Valmistelija Markku Aro
Rakennustarkastaja
Puhelin 050 464 9911
Sähköposti markku.aro@naantali.fi

Päätös Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella, että rakennuslupa myönnetään jäljempänä mainituin ehdoin ja että annetaan lupa aloittaa rakentaminen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- Vastaava työnjohtaja
- KVV-töiden työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista tai töiden edistymisen mukaisesti on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- Rakennesuunnitelma
- Vesi- ja viemärisuunnitelma
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Energiatodistus
- Työmaapäiväkirja tai -lista
- Maalämpökaivon porausraportti
- Iv-mittauspöytäkirja
- Sähkövarmennusmittauspöytäkirja
- Perustamistapaselvitys
- Paineekoetodistus

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava sekä edistymisen mukaan pyydettävä:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- sijainnin merkintä
- rakennekatselmus
- sijaintikatselmus
- vesi- ja viemärilaitteistojen katselmus
- ilmanvaihtolaitteistojen katselmus
- loppukatselmus

MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeus:

- rakennusoikeuden vähäinen ylitys, myönnetään vähäinen rak.oik ylitys
< 5%

Naantali 04.04.2018



Jari Koskinen

Tarkastusinsinööri

Puhelin: 044 733 4730

Sposti: jari.koskinen@naantali.fi



Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon 05.04.2018 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätöksen viimeinen valituspäivä on 20.04.2018.
Päätös lainvoimainen 21.04.2018.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyöt voidaan aloittaa kun päätös on saanut lainvoiman.
Ilmoitus aloittamisesta voidaan tehdä numeroon (02) 4345 380.

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 21.04.2021 mennessä ja saatettava loppuun 21.04.2023 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloa ei erityisestä syystä pidennetä.

Rakennuslupapiirustukset Piirustuksista, joista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa, annetaan yhdet kappaleet todistuksin varmennettuina takaisin hakijalle, yhdet säilytetään rakennusvalvonnan arkistossa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastuksesta (MRL § 149).

Asiakirjojen säilyttäminen Luvan hakijalle luovutetut rakennuslupa-asiakirjat on säilytettävä kiinteistössä.

Otteen oikeaksi todistaa Naantali 06.04.2018



Taina Savolainen

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi kirjallisella oikaisuvaatimuksella, joka tyytymättömän tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava tai lähetin välityksellä taikka postitse toimitettava rakennusvalvontaan (osoite Käsityöläiskatu 2, 21100 NAANTALI) viimeistään ennen virka-ajan päättymistä 14 päivän kuluessa tiedoksisaamisesta, saantipäivää lukuun ottamatta.

Vaatimuskirjelmään on liitettävä oheinen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä mahdollinen muu selvitys muutoksenhaun tueksi.

Muutoksenhakuoikeus määräytyy MRL 192 §:n mukaan.

LITTE
N:o 1

376:2

6:1

KL 9
200

EVÄNNIEMI

VP

P

12

RUONENPOLKU

Mattkallijantie
MATTKALLIJANTIE 101

Rantavuonankatu

Reinolaantie (2K1007)

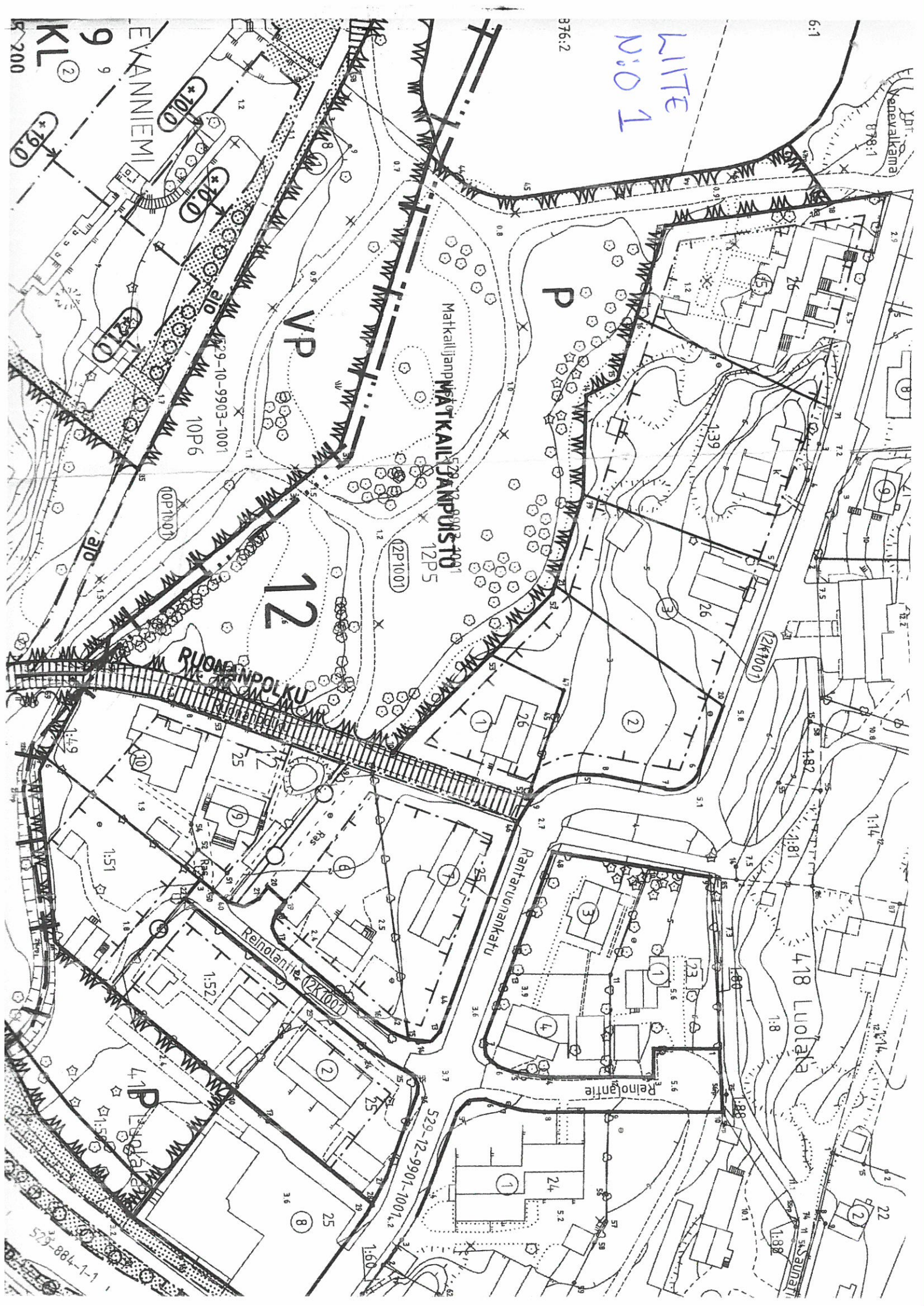
418 Luolala

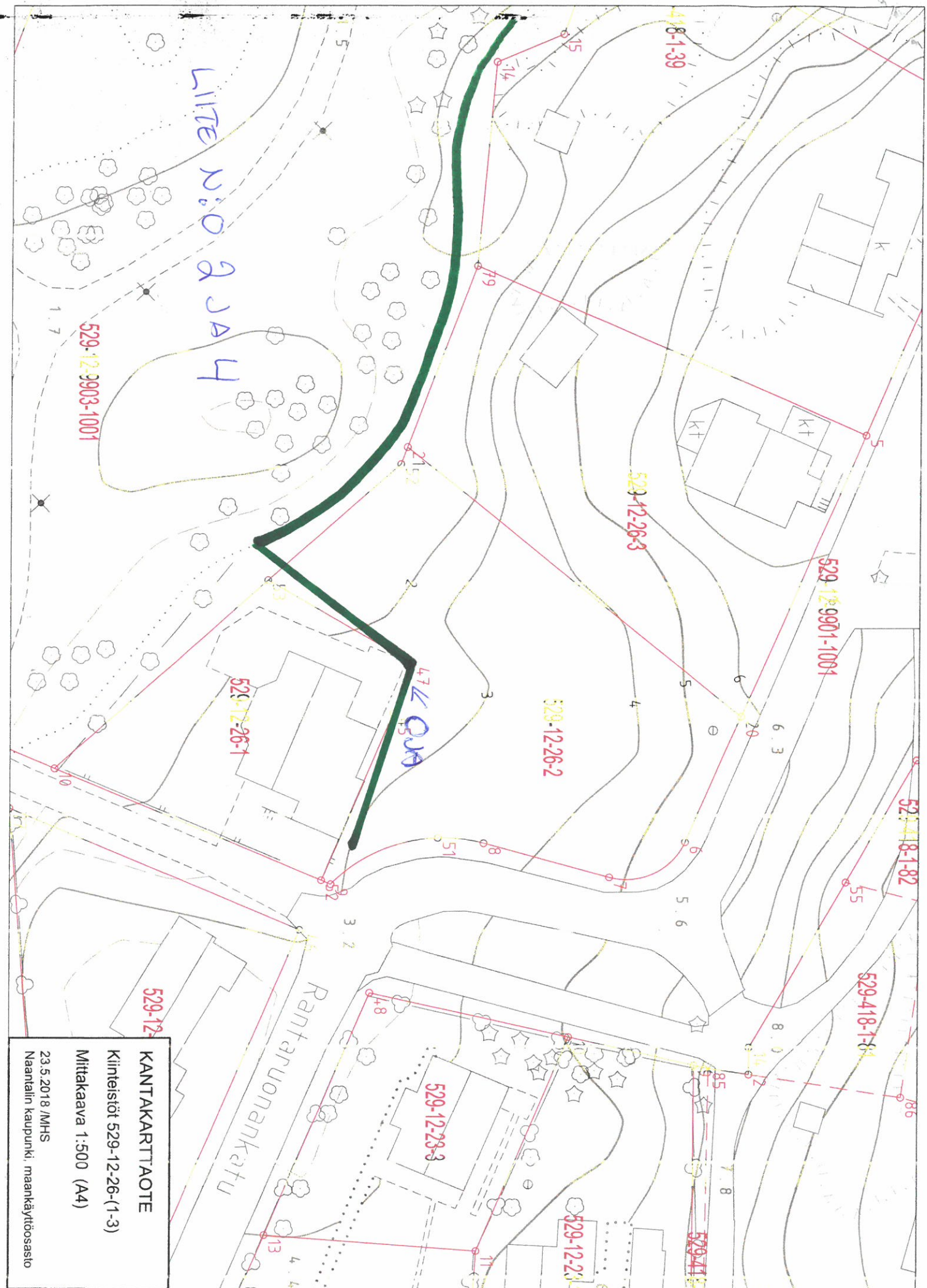
Reinolaantie

529-12-9901-1001.2

418 P

529-884-1-1





Liite N:o 2 ja 4

47/504

529-12-26-1

529-12-26-1

529-12-26-2

529-12-26-3

529-12-26-4

529-418-1-82

529-418-1-81

529-12-23-3

529-12-23-4

529-418-1-81

KANTAKARTTAOTE
Kiinteistöt 529-12-26-(1-3)
Mittakaava 1:500 (A4)

23.5.2018 /MHS
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto

529-12-26-3

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA:

TONTIN PINTA-ALA 1324 m²
RAK.OIKEUS 397 m²

RAKENNETTAVA KERROSALA 256+191 m²

RAKENNETTAVA KERROSALA (seinä 250 mm) 244+182 m²

RAKENNETTAVA KOK.ALA 403+191 m²

RAKENNETTAVA HUONEISTOLA 263+167 m²

TILAVUUS 1300+650 m³

RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS 29 m² (7,3%)

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P3

RAKENNUKSESSA KONEELLINEN ILMANVAIHTO

RAKENNUKSISSA MAALÄMPÖ

SAHKOVERKON KYTKETTY PALOVAARITIMET

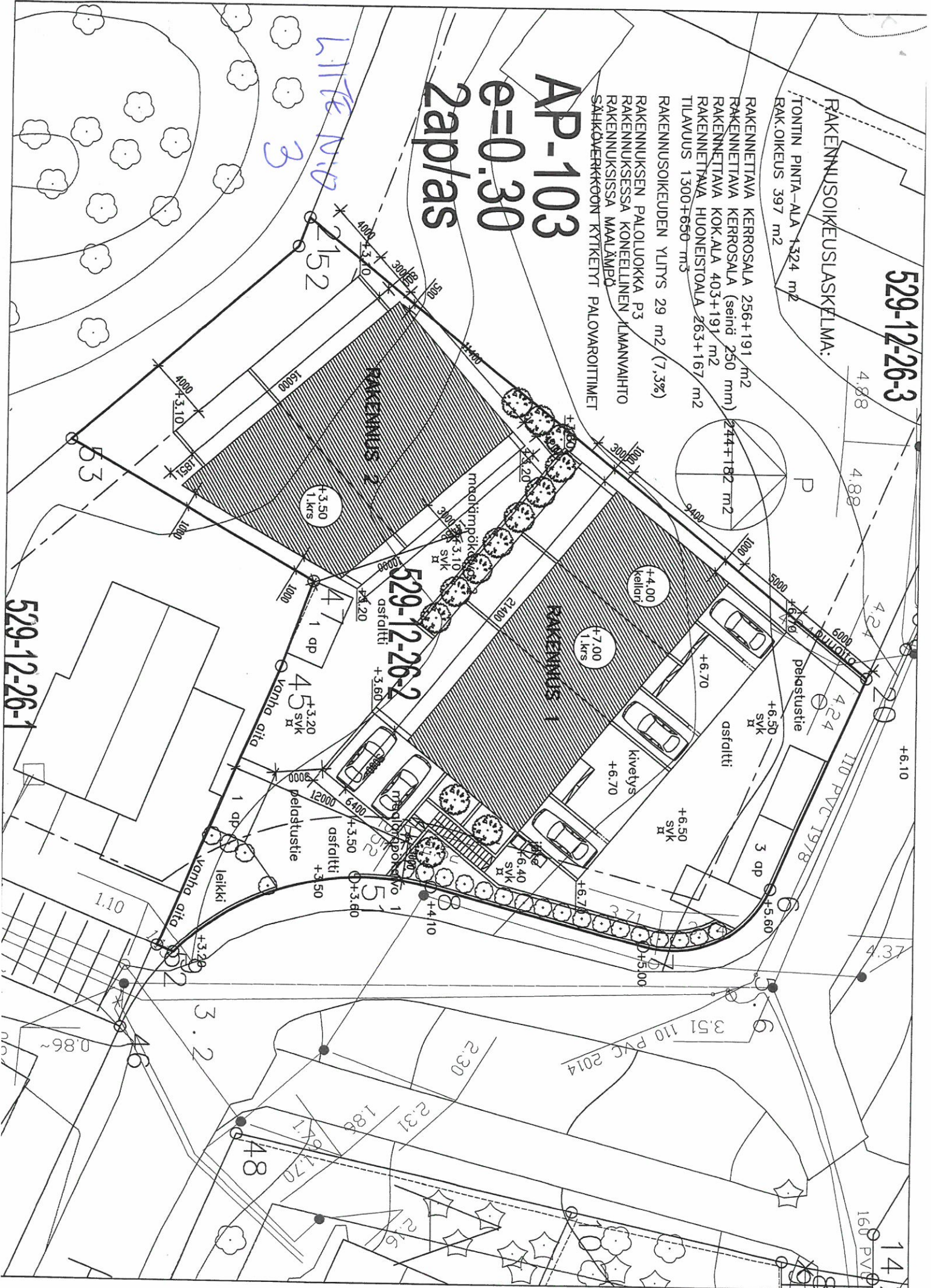
AP-103

e=0.30

2ap/as

529-12-26-2

529-12-26-1



00882/18/4113



it.punkkinen@gmail.com aika 05.06.2018 16:51:44

SAAPUNUT

06-06-2018

Turun hallinto-oikeus

Vastaanottaja: turku.hao@oikeus.fi,

Kopio:

Aihe: Liite valitukseen rakennuslupa 18-0143-R Naantali

Hei laitan oheisen sähköpostikeskustelun liitteeksi valitukseeni.

Valitus koskee Naantalin rakennustarkastajan/ympäristö ja rakennuslautakunnan myöntämää rakennuslupaa 18-0143-R Rantaruonankatu 8.

Kyse on valitusajan pidentämisen varmistamisesta.

Ystävällisin terveisin

Ilkka Punkkinen Strandvik Oy

Lähetetty iPhonesta

Välitetty viesti alkaa:

Lähettäjä: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>

Päiväys: 31. toukokuuta 2018 klo 11.17.58 UTC+3

Vastaanottaja: Ilkka Punkkinen <it.punkkinen@gmail.com>

Kopio: Pirjo Vuori <pirjovuori@yahoo.com>

Aihe: Fwd: Valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksisaantipäivä

Hei,

tiedoksi saamani varmistus Naantalin kaupungin lakimieheltä.

Terv. Lumi-Sirkku Vikiö

----- Edelleenlähetetty viesti -----

Lähettäjä: Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Päiväys: 31. toukokuuta 2018 klo 10.41

Aihe: VS: Valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksisaantipäivä

Vastaanottaja: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>

Kopio: "tuula.tapio@oikeus.fi" <tuula.tapio@oikeus.fi>,

Sydänmaanlakka Sanna <sanna.sydanmaanlakka@naantali.fi>,

Savolainen Taina <Taina.Savolainen@naantali.fi>, Kemppi

Tiina <Tiina.Kemppi@naantali.fi>

Hei,

Vahvistan esittämäsi näkemyksen muutoksenhakuajasta 8.6.2018 asti.

Valitusosoituksessa havaittu puute päätöksen antopäiväilmoituksen uupumisesta korjataan antamalla uusi valitusosoitus tämän päivän aikana ja toimittamalla se viipymättä tiedoksi asianosaisille.

Ystävällisin terveisin,

Turo Järvinen

kaupunginlakimies, varatuomari

Naantalin kaupunki

044 733 4552

<image001.gif>

Lähetäjä: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>

Lähetetty: 30. toukokuuta 2018 22.55

Vastaanottaja: Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Aihe: Valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksisaantipäivä

Hei,

Viittaan maanantaiseen soittooni ja pyydän vielä tarkennusta siihen, mistä päivästä lukien Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion 30 päivän määräaika valituksen jättämiselle on alkanut kulua koskien Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessaan 25.4.2018 tekemää päätöstä nro 36 §.

Päätöksen (ote pöytäkirjasta) mukana vastaanottamassamme valitusosoituksessa todetaan, että valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista ja ettei valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää oteta lukuun.

Käsitykseni mukaan valituksessa on kyse kuntalain 135 §:n mukaisesta kunnallisvalituksesta ja että päätöksen tiedoksiantoon Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusiolle sovelletaan kuntalain 139 §:n mukaisesti "mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä asioinnista".

Hallintolain 59 §:n mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kyseinen ote pöytäkirjasta on todistettu oikeaksi 2.5.2018 ja kirjekuoren leiman perusteella postitettu 3.5.2018. Käsitykseni mukaan valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksiaanti on siten tapahtunut 9.5.2018 (2.5.2018 + 7 päivää) ja valituksen määräpäivä on siten 8.6.2018. Pyydän ystävällisesti varmistamaan tämän, koska hallinto-oikeudessa kehottivat minua olemaan yhteydessä päätöksen antajaan sen varmistamiseksi, miten tiedoksisaanti tässä asiassa määräytyy Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion osalta. Kiitos jos voitte palata asiaan mahdollisimman pian, mielellään jo huomenna aamupäivän aikana.

Jos erityisesti haluaisimme vedota kirjekuoren mukaiseen postileimaan, lienee mahdollista, että tiedoksisaannin voitaisiin katsoa tapahtuneen 10.5.2018. En usko, että meillä on tarvetta tähän kuitenkaan vedota, ja siksi riittää, että saan vahvistuksen yllä mainittuun.

Ystävällisin terveisin,

Lumi-Sirkku Vikiö

Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion osakkeenomistaja

p. 040 7727575

Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon
seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei
muuta näytetä.

NAANTALI  575 NÅDENDAL

00882/18/4113



Ilkka Punkkinen <it.punkkinen@gmail.com> aika 05.06.2018 16:40:57

SAAPUNUT

06-06-2018

Turun hallinto-oikeus

Vastaanottaja: turku.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Liite valitukseen

Hei

Laitan oheisen sähköpostikeskustelun liitteeksi valitukseemme Naantalin rakennustarkastajan ja ympäristö ja rakennuslautakunnan päätöksestä rakennusluvasta 18-0143-5 Rantaruonankatu 5.

Kyse on lisääjän myöntämisestä valitusaikaan.

Lähetetty iPadista

Ystävällisin terveisin/With Best Regards

Ilkka Punkkinen

0400 7722 63

Välitetty viesti alkaa:

Lähettäjä: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>

Päiväys: 31. toukokuuta 2018 klo 11.17.58 UTC+3

Vastaanottaja: Ilkka Punkkinen <it.punkkinen@gmail.com>

Kopio: Pirjo Vuori <pirjovuori@yahoo.com>

Aihe: Fwd: Valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksisaantipäivä

Hei,

tiedoksi saamani varmistus Naantalin kaupungin lakimieheltä.

Terv. Lumi-Sirkku Vikiö

----- Edelleenlähetetty viesti -----

Lähettäjä: Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Päiväys: 31. toukokuuta 2018 klo 10.41

Aihe: VS: Valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksisaantipäivä

Vastaanottaja: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>

Kopio: "tuula.tapio@oikeus.fi" <tuula.tapio@oikeus.fi>,
Sydänmaanlakka Sanna <sanna.sydanmaanlakka@naantali.fi>,
Savolainen Taina <Taina.Savolainen@naantali.fi>, Kemppi
Tiina <Tiina.Kemppi@naantali.fi>

Hei,

Vahvistan esittämäsi näkemyksen muutoksenhakuajasta 8.6.2018 asti.

Valitusosoituksessa havaittu puute päätöksen antopäiväilmoituksen uupumisesta korjataan antamalla uusi valitusosoitus tämän päivän aikana ja toimittamalla se viipymättä tiedoksi asianosaisille.

Ystävällisin terveisin,

Turo Järvinen

kaupunginlakimies, varatuomari

Naantalin kaupunki

044 733 4552

<image001.gif>

Lähetäjä: Lumi-Sirkku Vikiö <lumi.vikio@gmail.com>

Lähetetty: 30. toukokuuta 2018 22.55

Vastaanottaja: Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Aihe: Valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksisaantipäivä

Hei,

Viitataan maanantaiseen soittooni ja pyydän vielä tarkennusta siihen, mistä päivästä lukien Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion 30 päivän määräaika valituksen jättämiselle on alkanut kulua koskien Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessaan 25.4.2018 tekemää päätöstä nro 36 §.

Päätöksen (ote pöytäkirjasta) mukana vastaanottamassamme valitusosoituksessa todetaan, että valitus on tehtävä 30 päivän

kuluessa tiedoksisaannista ja ettei valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää oteta lukuun.

Käsitykseni mukaan valituksessa on kyse kuntalain 135 §:n mukaisesta kunnallisvalituksesta ja että päätöksen tiedoksiantoon Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusiolle sovelletaan kuntalain 139 §:n mukaisesti "mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä asioinnista".

Hallintolain 59 §:n mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kyseinen ote pöytäkirjasta on todistettu oikeaksi 2.5.2018 ja kirjekuoren leiman perusteella postitettu 3.5.2018. Käsitykseni mukaan valitusosoituksessa tarkoitettu tiedoksiaanti on siten tapahtunut 9.5.2018 (2.5.2018 + 7 päivää) ja valituksen määräpäivä on siten 8.6.2018. Pyydän ystävällisesti varmistamaan tämän, koska hallinto-oikeudessa kehottivat minua olemaan yhteydessä päätöksen antajaan sen varmistamiseksi, miten tiedoksisaanti tässä asiassa määräytyy Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion osalta. Kiitos jos voitte palata asiaan mahdollisimman pian, mielellään jo huomenna aamupäivän aikana.

Jos erityisesti haluaisimme vedota kirjekuoren mukaiseen postileimaan, lienee mahdollista, että tiedoksisaannin voitaisiin katsoa tapahtuneen 10.5.2018. En usko, että meillä on tarvetta tähän kuitenkaan vedota, ja siksi riittää, että saan vahvistuksen yllä mainittuun.

Ystävällisin terveisin,

Lumi-Sirkku Vikiö

Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion osakkeenomistaja

p. 040 7727575

Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon
seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei
muuta näytetä.

NAANTALI  575 NÄDENDAL

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 36 25.04.2018

Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 18-0143-R, Rantaruonankatu 8

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

MRL 175 §. Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin 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 säädetystä 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 säädettyistä 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, luvamukainen 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 rakennuslupan 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 taloteknisten 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. Kukin 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 rinneessä.

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 määritelty 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.

Otteen oikeaksi todistaa Naantalissa 2.5.2018


Tiina Kemppi
pöytäkirjanpitäjä

Muutoksenhakuohje

Toimielin Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä 25.4.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 2.5.2018 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

Valitusosoitus § 36.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituskirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen, postiosoite ja käyntiosoite:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.