

NAANTALIN KAUPUNKI

Rakennusvalvontatoimisto / Rakennuslautakunta

Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali

Asia

Oikaisuvaatimus rakennuslupa, lupatunnus 19-0270-R

Oikaisuvaatimuksen tekijä Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio, joka omistaa naapurikiinteistön 529-12-26-3

1. ASIAN TAUSTA

Treeva Rakennus Oy:n ("Treeva") kiinteistö sijaitsee korttelissa nro 26, jota koskevat Naantalin kaupungin asemakaavan Ak-89 määräykset. 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 kiinteistöllä on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta yhteensä 397 m². Treevan lupahakemuksen asemapiirrookseen sisältyvän rakennusoikeuslaskelman mukaan rivitalojen rakennettava kokonaisala on yhteensä 591m².

Asunto Oy Naantalin 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. Rakennusoikeutta on siten vielä jäljellä vähintään 60 % (noin 234 m²). Kiinteistön omistus on muutettu asunto-osakeyhtiömuotoiseksi, jotta kiinteistön myöhempi rakentaminen ja hallinnointi olisi selkeää omistajien välillä.

Treevan nyt käsiteltävänä oleva rakennuslupahakemus on toinen lupahakemus kohteeseen, jota koskevan aiemman rakennuslupapäätöksen Turun hallinto-oikeus kumosi Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion ja toisen naapurin valitusten johdosta.

2. OIKAISUVAATIMUKSET

- 1) Rakennettavien asuinrakennusten etäisyys kiinteistömme rajaltamme tulee olla vähintään kaksi metriä

MRL 135.1 §:n 6) kohdan mukaisen haitan aiheutuminen ja myöhemmän rakentamisen vaikeutuminen

Treevan rakennuslupahakemuksessa rakennukset on sijoitettu siten, että ne tulisivat toteutuessaan haittaamaan As Oy 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. On huomattava, että lain säännös saa etusijan suhteessa kaavamääräykseen.

MRL:n 135 §:ssä säädetään edellytyksistä rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueella. Sen 1 momentin 6) kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että *”rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista”*. Eli vaikka asemakaava sallisi lähelle rajaa tai rajaan asti rakentamisen, rakennusta ei saa em. lainkohdan mukaan sijoittaa niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Kiinteistömme muodosta, korkeusasemasta ja jo olemassa olevan rakennuksen sijainnista ja mm. sen ikkunoiden sijoittelusta johtuen sen tuleva rakentaminen on tehtävä saman rajalinjan suuntaisesti, joka on yhteinen Treevan omistaman kiinteistön kanssa. Esitämme tästä mielellämme tarvittaessa lisäselvitystä. Mikäli Treevan suunnitelmien mukainen rajalle rakentaminen toteutuisi, ei ole käytännössä mahdollista, että myös me voisimme rakentaa 0,5 – 1 metrin päähän rajasta ylittämättä rajaa rakennusaikana. On huomattava, ettei Treeva ole pystynyt tekemään aloittamiensa pohjatöiden rakentamista omalla puolellaan, vaan on selvästi ylittänyt rajan työkoneilla ja kaivanut maata rajan yli tonttimme puolella.

Mikäli lupahakemuksen mukainen rakentaminen sallittaisiin, joudumme sijoittamaan oman tulevan rakentamisen selvästi kauemmaksi rajasta kuin Treeva ja varaamaan rakentamisessa ”suojavyöhykkeen”. Tämä vähentää olennaisesti mahdollisuuksiamme sijoittaa jäljellä olevan rakennusoikeuden mukaisesti rakennettavat rakennukset siten kuin se tontin ominaisuuksien kannalta olisi tarkoituksenmukaisinta.

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 mm. varoittaneet meitä olemasta likaamasta tulevien talojen rapattuja valkoisia seiniä. Riski tälle on luonnollisesti olemassa, jos Treeva saa luvan sijoittaa rakennukset nykyisten suunnitelmien mukaisesti. Tästäkään näkökulmasta ei ole tarpeen eikä tarkoituksenmukaista sijoittaa asuinrakennuksia näin lähelle yhteistä rajaa – on selvää, että rakentamisesta aiheutuu MRL 135.1 §:n 6) kohdan mukaista tarpeetonta haittaa naapurille, jos naapurin pitää jatkuvasti varoa naapurin rakennusta sen vuoksi, että se on aivan rajan tuntumassa. Juuri näistä syistä

asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys rajasta on nykyisissä asemakaavoissa lähes poikkeuksetta aina vähintään 2 m.

Aiheutuva haitta on tarpeetonta erityisesti sen vuoksi, että Treevan on täysin mahdollista toteuttaa rakennusoikeuden mukainen rakentaminen (lisättynä kohtuullisilla kellaritiloilla) siten, että rakennukset sijoitetaan kohtuulliselle vähintään 2 metrin etäisyydelle yhteisestä rajasta. Tämä ratkaisu turvaa naapureiden yhtäläiset oikeudet rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa ja hoidossa.

Treevan suunnitelmissa on haluttu maksimoida näkymät yhteen suuntaan (eli Naantalın kylpylän ja sen edustalla olevan puiston suuntaan) ”venyttäen” rakennusten pinta-alaa leveyssuunnassa rajaan asti, vaikka tontilla olisi muuallakin tilaa rakentamiselle. Tällainen parhaiden näkymien maksimointi on ymmärrettävää tietyissä rajoissa, mutta ei silloin kun se aiheuttaa naapurikiinteistön myöhemmälle rakentamiselle ja käytölle olennaista haittaa ja johtaa siihen, etteivät naapureiden oikeudet toteudu lain tarkoittamalla tavalla yhdenvertaisesti.

Jo aiheutuneista haitoista

Edellisessä, hallinto-oikeuden sittemmin kumoamassa rakennuslupapäätöksessä oli todettu, että rakentaminen on toteutettava oman tontin alueella. Treevan tontilla suorittamat maanrakennus- ja pohjatyöt ovat jo kuitenkin osoittaneet, ettei se pysty suorittamaan rakennustöitä omalla tontillaan vaan kaivanut maata yhteisen rajan yli tonttimme puolelta, kuten oheen liitetyistä kuvista on nähtävissä (liite). Yli yhden metrin kaivanto tonttimme puolella on tehty kohdassa, jossa rakennuksen etäisyys rajasta on piirustusten mukaan vain 0,5 m. Näin on tehty, jotta anturat voitaisiin rakentaa rajalle asti ja joka tapauksessa hyvin lähelle rajaa. Rakennusaikainen aita on useissa kohdin tonttimme puolella. Se ei ole suora, vaikka raja on (vrt. liite).

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen

Jo em. pohjatyöt osoittavat, että rakennukset on sijoitettu liian lähelle rajaa ja että lupahakemuksen mukaisen rakentamisen salliminen rikkoo myös 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. Viranomaisen suorittaman intressipunninnan tulee olla yhdenvertaista ja tasapuolista ja näin

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.”

ollen myös yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimusten nojalla on perusteltua katsoa, ettei Treevan lupahakemus täytä MRL 135 §:n 1 momentin 6) kohtien mukaisia edellytyksiä.

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.

Turun hallinto-oikeus ei ratkaisussaan ottanut kantaa rakennusten sijoittamiseen, koska sen mukaan jo kerrosalaskelmien virheellisyys johti suoraan lupapäätöksen kumoamiseen. Päätöksessä ei kuitenkaan millään tavoin esitetty, etteikö em. valitusperuste (rakennusten sijoittuminen) olisi relevantti.

2) Kerrosalaskelmien oikeellisuus ja kokonaisrakentamisen määrä

Mielestämme Treevan uusi rakennuslupahakemus ei ota huomioon Turun hallinto-oikeuden päätöksen perusteluita eikä ole sen hengen mukainen. Molempien rakennusten ulkomitat ja rakennettava kokonaisala ovat uudessa lupahakemuksessa samat kuin aiemmassa, hallinto-oikeuden hylkäämässä lupahakemuksessa.

Hallinto-oikeuden päätöksestä huolimatta Treeva haluaa edelleen pitää kiinni samoista huomattavan laajoista rakennettavista neliömääristä (591m²) suhteessa tontin kokoon ja sallittuun rakennusoikeuteen (397m²). Edelleen ratkaisut perustuvat siihen, että rakennettavien neliöiden käyttötarkoituksia on muutettu,, jotta kokonaisrakentaminen voi olla näin laajaa.

Treevan uudessa hakemuksessa pinta-alaltaan laajemman asuinrakennuksen 1. kerros on kokonaisuudessaan ns. varastotilaa, jota ei ole otettu huomioon kerrosalaskelmassa. On mielestämme vähintään kyseenalaista, ovatko näin mittavat varastotilat sallittuja ja millä edellytyksin. Erikoinen ratkaisu on, että ko. tiloihin on käynti lasiovista. Varastotiloihin on tarkoituksenmukaisinta laittaa umpinainen ovi, mikäli niitä on tarkoitus käyttää varastotilana. Piirustusten perusteella herääkin kysymys, aiotaanko jossain vaiheessa (lopputarkastuksen jälkeen) ainakin osa varastoista muuttaa asuintiloiksi ja onko rakenteisiin tarkoitus tehdä porrasvaraus.

Pyydämme, että lupaviranomainen ennen ratkaisuaan selvittää perusteellisesti, onko laillista ja toisaalta tarkoituksenmukaista, että asuinrakennusten kokonaispinta-ala ja siihen sisältyvien varastotilojen määrä näin suuri verrattuna rakennusoikeuteen. Pyydämme myös, että rakennusluvassa määrätään, että kellaritilojen ulko-oven on oltava umpinainen (tai vähintään puoliksi umpinainen ovi) ja muutenkin varmistetaan teknisin ratkaisuin, että varastotilat pysyvät varastona.

3. LOPUKSI

Lopuksi toteamme, että Treevan aiemman ei-lainvoimaisen luvan nojalla ja sittemmin hallinto-oikeuden kumoaman rakennusluvan perusteella suorittamat maapohjan ja pohjalaatan rakennustyöt tontilla eivät voi millään tavoin vaikuttaa nyt tehtävään lupaharkintaan. Treeva on tehnyt ne täysin omalla riskillään, koska mitään lainvoimaista rakennuslupaa ei ole ollut. Vaikka muutoksenhaun alaisen päätöksen voi tietyin edellytyksin panna täytäntöön, kuten esim. rakentamisessa saada luvan aloittaa pohjatyöt, niin täytäntöönpanon ehdottomana edellytyksenä on tällöin se, ettei se tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Lopullinen lupa ei siten voi perustua sille, että asiassa on jo tehty tiettyjä toimenpiteitä. Luvanhakija on vastuussa siitä, että em. toimenpiteet ovat tarvittaessa purettavissa.

Pyydämme, että rakennuslautakunta ottaa edellä mainitut oikaisuvaatimukset ja perustelut huomioon rakennuslupaa koskevassa ratkaisussaan.

Naantalissa, 13.9.2019

Kunnioittaen,



Ilkka Suominen

omasta puolesta sekä Pirjo Vuoren, Lumi-Sirkku Vikiö ja Sini-Tytti Tammisen valtuuttamana

Oikaisuvaatimuksen ovat laatineet yhteistyössä Lumi-Sirkku Vikiö ja Ilkka Suominen

- Liitteet:
1. Kuvat (2 kpl) kaivaustöistä
 2. Päätösote 28.8.2019, oikeaksi todistettu jäljennös (erillinen pdf-liite)

