

Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 19-0270-R, Rantaruonankatu 8

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Rakennuslakimies Turo Järvinen 9.10.2019

Rakennustarkastaja on päätöksellään 28.08.2019 § 538 myöntänyt rakennusluvan 19-0270-R Treeva Oy:lle kahden paritalon ja kahden maalämpökaivon rakentamiseksi.

Tyytymättöminä päätökseen As. Oy Naantalin Ranta-Illusio ja Strandvik Oy ovat tehneet oikaisuvaatimukset 13.9.2019, joka kuuluvat seuraavasti:

LIITTEET A2 - A3, YMPRA 16.10.2019

Rakennustarkastajan päätökseen tyytymättömillä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

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 osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

1. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion oikaisuvaatimus

I. Asemakaava Ak-89 sallii 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, mutta to-

dettakoon kuriositeetin vuoksi, että esimerkiksi Metsäluikkion alueen asemakaava Ak-277 vuodelta 2008 määrää rakentamaan rakennukset tonttien rajoille ja siten kiinni naapurin rakennukseen.

Oikeuskäytännössä onkin vakiintuneesti katsottu, ettei itse asemakaavan mukainen rakentaminen voi MRL:n 135 §:n 6 –kohdan mukaan tarkoittaa sitä, että rakennus sijoitettaisiin tai rakennettaisiin niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Kaavan mukainen rakentaminen on aina mahdollista, vaikka se peittäisi naapurikiinteistöltä avautuvan näkymän tai varjostaisi naapurin piha-alueita. Käytännössä lainkohta koskee tapauksia, joissa rakennuspaikan käyttötapa esimerkiksi huoneistojen tai niiden ikkunoiden ja oleskelupihojen sijoittelusuunnan asettaisi rajoituksia naapurikiinteistön käyttämiselle. Luvamukaisessa hankkeessa asuntojen ikkunat ja pihat eivät avaudu naapurien suuntaan, vaan oikaisuvaatimuksissakin todetulla tavalla yleisenä virkistysalueena olevaan puistoon.

II. Rakennuslupahakemus ei ole koskenut MRL:n 149a §:n tarkoittamaa naapurin alueen käyttämistä välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi. Luvanhakija on velvollinen tarvittaessa tekemään hakemuksen MRL:n 149a §:n mukaisesti, jolloin hakemus käsitellään erillisenä asiana.

III. Rakennuslupahakemuksen käsittely ja rakennuslupan edellytysten tutkiminen on oikeusharkintaa; rakennuslupa on myönnettävä MRL:ssä asetettujen edellytysten täytyessä. Rakennushankkeen ollessa asemakaavan ja annettujen säädösten mukainen ei lupaharkinta sisällä tarkoituksenmukaisuusharkintaan, kuten mahdollisten poikkeamien yhteydessä.

IV. Turun hallinto-oikeuden päätöksessä 19/0159/1 todettujen perustelujen mukaisesti on rakennusoikeuteen laskettavien tilojen osalta noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa voimassa olleita rakennuslain ja –asetuksen määräyksiä. Lupahakemuksen tarkoittamat asunnot ovat yksikerroksisia. Asunnoista ei ole pääsyä kellariin, jossa on vain yhteisiä varastotiloja. Lupahakemuksen sekä pääsuunnitelmapiiirustusten mukaan rakennettava kerrosneliömetrimäärä on asemakaavan sallima 397 k-m².

2. Strandvik Oy:n oikaisuvaatimus

I. Turun hallinto-oikeuden päätöksessä 19/0159/1 todettujen perustelujen mukaisesti on rakennusoikeuteen laskettavien tilojen osalta noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa voimassa olleita rakennuslain ja –asetuksen määräyksiä. Lupahakemuksen tarkoittamat asunnot ovat yksikerroksisia. Asunnoista ei ole pääsyä kellariin, jossa on vain yhteisiä varastotiloja. Lupahakemuksen sekä pääsuunnitelmapiiirustusten mukaan rakennettava kerrosneliömetrimäärä on asemakaavan sallima 397 k-m².

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

II. Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen 23 § :n mukaan erityisestä syystä voidaan sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentaminen. Tontin

korkeuseron ja rakennusten sijainnin vuoksi peruste kahdelle liittymälle on todettu olevan.

III. Naantalin kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen lattiarakenteen alin sallittu rakennuskorkeus on +3,50 m tulvavahinkojen välttämiseksi. Kyseinen rakennuspaikka sijaitsee rannan läheisyydessä alavalla alueella rinteessä. Tontin korkeusasema on alimmillaan alle +2,0 m ja ylimmillään hieman yli +5.0 m.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL:n 135 §:n, 187 §:n, 212 §:n ja 217 §:n sekä Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen 15 §:n sekä 23 §:n nojalla

- hylkää Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion ja Strandvik Oy:n oikaisuvaatimukset sekä
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan muutoksenhaun-alaisen päätöksen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Julia Plathin-Kankare saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan ehdotus hyväksyttiin.