



29.1.2020

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 13.12.2019, 6448/19, asiat Dnro:t 01898/19/4113 ja 01959/19/4113

Asia: Lausunto Treeva Rakennus Oy:n rakennusluvasta.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat: 1. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio / Lumi-Sirkku Vikiö sekä
2. Strandvik Oy / Ilkka Punkkinen

Päätös, jota valitus koskee:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 16.10.2019 § 82.

Valittajien vaatimukset: 1. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio
Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 16.10.2019 § 82 tekemä päätös on kumottava ja Treeva Rakennus Oy:n rakennuslupahakemus hylättävä.

2. Strandvik Oy
Treeva Rakennus Oy:n rakennuslupahakemus on hylättävä.

Lausunto: Lähetesiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa.

Treeva Rakennus Oy:n rakennusluvan myöntämisen perusteet

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;

29.1.2020

- 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 naapurin 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 purkamishuvan edellytyksistä.

1. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusion valitus

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 todettakoon 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 naapurin 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. Luvanmukaisessa 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 rakennusluvan edellytysten tutkiminen on oikeusharkintaa; rakennuslupa on myönnettävä MRL:ssä asetettujen

29.1.2020

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.

Nyt käsillä olevassa lupahakemuksessa ei kellarikerroksessa ole vanhan rakennuslain (ennen 1.1.2000 voimassa olleet säädökset) mukaan kerrosalaan luettavia tiloja eli kellarikerroksen alaa, johon olisi sijoitettu työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Kerrosalan laskemisessa (asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä) muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lueta kerrosalaan kellarikerroksessa ja ullakolla (eikä ennen 1.1.2000 hyväksytyn kaavan sallimassa maanpäällisessä kellarikerroksessa tai sekakerroksessa). Muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja asuinrakennuksessa ovat esimerkiksi talousirtaimiston säilytystilat, varastotilat, autotallit, urheiluvälineiden säilytystilat, asukkaiden yhteiset tilat.

Kerrosalan laskemisesta on olemassa Ympäristöministeriön opas 72, jonka kansikuva on havainnollinen rakennuksen massan/kerrosten osalta (liitteenä 1).

Koska Rantaruonankadun alueella oleva asemakaava Ak-89 (kerrosluku II) on vahvistunut ennen 1.1.2000, voisi kaavan alueella rakentaa kellarin, maanpäällisen kellarin, 2 kerrosta sekä ullakon, joka olisi maanpäälliseltä massaltaan 3,5 kerrosta, kuten ympäristöministeriön oppaan kannessa on havainnollistettu. Luvanhakija on käyttänyt kerrosalan yhdessä tasossa/kerroksessa ja sen lisäksi toisessa rakennuksessa maanalaisella (60%) kellarilla, jossa on varasto- ja teknistä tilaa.

Kellarikerroksen ikkunat ovat alle 10 % kyseisten varastohuoneiden pinta-alasta eikä kellarikerrokseen ole kulkua suoraan asunnoista sisältä vaan ulkokautta. Lupahakemuksen tarkoittamat asunnot ovat yksikerroksisia. Asunnoista ei ole pääsyä kellariin, jossa on vain yhteisiä varastotiloja.

Lupahakemuksessa ei myöskään ylitetä asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta. Lupahakemuksen sekä pääsuunnitelmapiiirustusten mukaan rakennettava kerrosneliömetrimäärä on asemakaavan sallima 397 k-m².

2. Strandvik Oy:n valitus

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 –



29.1.2020

asetuksen määräyksiä, kuten yllä on tarkemmin selostettu. Lupahakemuksen tarkoittamat asunnot ovat yksikerroksisia. Asunnoista ei ole pääsyä kellariin, jossa on vain yhteisiä varastotiloja. Lupahakemuksen sekä pääsuunnitelmapiirustusten 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 kiinteistön kahdelle liittymälle on todettu olevan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitukset aiheettomina hylätään.

Lisätietoja asiassa antaa tarvittaessa rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 4649 911.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet: - Kannen havainnekuva Ympäristöopas 72; Kerrosalan laskeminen