

Vastaanottaja

Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaosto

Muutoksenhaunainen päätös

Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaosto, 15.02.2021 § 18

Valittaja

Olavi Hakala
Antti Kangasniemi
Pekka Kangasniemi
Tapio Malmgren

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa viimeistään **23.4.2021**

1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen

- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

2) toimittamaan asiakirjoihin

- lupahakemuksen liitteineen
- virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
- kaavamääräykset
- julkipanotodistuksen / selvityksen siitä, miten ja milloin päätös on annettu valittajalle tiedoksi
- ajan tasalla olevan rakennuslupa- ja poikkeuslupatilannekartan alueelta
- kartan, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat tai hallitsevat kiinteistöt
- rakennusjärjestyksen
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

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

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa Satu Lehto.

Heikki Ladau
Lainkäyttösihteeri
029 56 42422

LIITTEET

Valitus 13.3.2021 liitteineen

Valituksen täydennys 17.3.2021 liitteineen

Hallinto-oikeuden tiedote koronavirusepidemian vaikutuksesta asioiden käsittelyyn

Hallinto-oikeuden tiedote koronavirusepidemian vaikutuksesta asioiden käsittelyyn

Turun hallinto-oikeuden tavoitteena on poikkeusoloissakin toiminnan jatkaminen asiakaspalvelussa ja lainkäytössä niin vähin häiriöin kuin mahdollista. Hallinto-oikeuden on kuitenkin varauduttava siihen, että toimintaedellytykset saattavat jatkossa heikentyä.

Hallinto-oikeus kehottaa, että asioinnissa käytettäisiin ensisijaisesti sähköistä asiointipalvelua tai sähköpostia turku.hao@oikeus.fi, toissijaisesti postia. Vain välttämättömissä tilanteissa voi tulla asioimaan oikeustaloon.

Asiointipalvelusta löytyy lisätietoa osoitteesta

<https://oikeus.fi/fi/index/oikeuslaitos/sahkoinenasiointi.html>

Turvapostin lähettämiseen löytyy ohje osoitteesta

https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/asiointituomioistuimissa/asiakirjojentoimittaminen_tuomioistuimiin.html

Hallinto-oikeuden kirjaamosta, mieluiten sähköpostilla turku.hao@oikeus.fi tai vaihtoehtoisesti puhelimitse 029 564 2410, on mahdollista pyytää hallinto-oikeuden asettamien määräaikojen pidennystä.

Työtilanteen vuoksi sekä ydintoimintojen turvaamiseksi hallinto-oikeus joutuu priorisoimaan työtehtäviä, mikä tulee pidentämään asioiden käsittelyaikoja.

Jakelu Väli toimiin liitettäväksi

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/turunhallinto-oikeus/fi/>

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia: Naapurin/hankkeen vaikutuspiirissä olevan (MRL 173 §) maanomistajaintresentin valitus MRL 171-174 §:issä tarkoitetusta poikkeamispäätöksestä; isohkon ja laajat terassit (10 x 10,5 m) käsittävän saunarakennuksen rakentamiseksi tapahtuva poikkeaminen 25.2.2008 päivätyn, Naantalin Metsäluikkion asemakaavan korttelissa n:o 26 kaavamääräysten sekä paikalla olevan, koko korttelia koskevan, /s -varauksen nojalla rakentamattomana ja luonnonmukaisena säilytettävälle, näin vailla sille kohdennettua rakennusoikeutta olevalle ranta-alueelle selvästi vähäistä suurempana (maisemallinen peitto 10,5 x 10 metriä) rantarakentamisena ja asemapiirroksen osoittamin tavoin aivan rantaviivaan ja samalla vesialueelle sijoitettavan n. 10 metriä pitkän laiturin välittömään tuntumaan, erittäin jyrkkään kallio- ja rantakivikkomaastoon sijoittuen; tarkoituksella samalla vapauttaa ko. /s varauksen muiden rantarakentamista koskevien yleisten rajoitusten ja kaavan ym. määräysten rantarakentamiselle asettamista erityisistä esteistä ja ko. kallioisella kaava-alueella ja korttelissa – ilmiselvästi myös uusista kaava-alueen erillisten rakennusohjeiden (23.3.2003 sitovista määräyksistä) – Luikkionlahti-nimisen vesialueen osan rannalla Naantalin kaupungissa ("yhdellä maisemallisesti näkyvimmistä alueista Naantalissa" kuten kaava-asiakirjoissa todetaan); jolla alueella – kokonaan rakentamisen ulkopuolelle kokonaan osoitetun osan (/s) luonnonmukaisena säilyttämisen lisäksi – on kaavan osoittamalla

rakennustenkin alueella rakentaminen osoitettu tapahtuvaksi siten, että ”rakennusten suunnittelun tulee olla erityisen hienovaraista ja rakennusten maastouttamiseen pyrkivää”.

Valituksenalainen päätös:

Naantalın kaupunginhallituksen konsernijaoston pöytäkirjan 18 §:n kohdalla 15.2.2021 tekemä päätös, joka tarkoittaa sanotun asemakaavan /s -merkinnän tosiasiallista sivuuttamista/muuttamista RA-merkinnäksi tämän uuden, kooltaan tontin olemassa olevaan rakennuspaikkaan verrattavan rakennuspaikan osoittamiseksi rantasaunan ja siihen liittyvien terassien rakentamista varten samalle kiinteistölle 529-19-26-9 em. asemakaavan alueella mikä samalla merkitsee em. asemakaavan sisällön muuttamista nykyisestä, alueen luonnonvaraisena säilyttämistä koskevasta kaavavarauksesta (/s) mitätöimistä;

tämä rakentamisoikeuden osoittaminen rakentamattomaksi tarkoitetulla alueella on asemapiirroksen osoittamassa laajuudessa merkittävää – esim. tontin asuinrakennuksen ja autotallin alueeseen verrattuna. Rakentamisen osoittaminen tapahtuisi näin ensimmäistä kertaa asemakaavan ja korttelin 26 olemassaolon aikana. Se muodostaisi näin maankäytön kannalta ennakkotapauksen luonteisen toimenpiteen, kun otetaan huomioon kaava-alueen muiden maanomistajien siinä tilanteessa oikeutettu yhdenvertaisuuden tarve korttelin kiinteistöjen maankäytön kannalta. Kaavan laajat, ennen ja nyt tarpeelliset /s-varaukset olisivat vaarassa.

Määräpäivä valituksen jättämiselle on keskiviikko 17. maaliskuuta 2021.

Valittajat: 1. Tapio Malmgren, Naantali

Metsäluikkiontie 20, 21110 Naantali

Kiinteistön 529-30-49-5 omistajana

Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

2. Olavi Hakala

Metsäluikkionkuja 4, 21110 Naantali

Kiinteistön 529-424-1-8 omistajana

Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

3a. Pekka Kangasniemi

Metsäluikkionkuja 3, 21110 Naantali

Kiinteistön 529-424-1-57 haltijana

Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

3b. Antti Kangasniemi

(yhteystiedot edellä)

Kiinteistön 529-424-1-57 omistajana

Hakija/vastapuoli:

Toni Rannikko

Rantaluikkionmäki 24, 21110 Naantali

Kiinteistön 529-19-26-9 omistajana

Samalla kiinteistönsä asemakaavan voimassa ollessa hankkinut ja sen osalta asemakaavaan sitoutunut maanomistaja.

Valittajien asiamies:

Asianajaja Heikki Jalas

Asianajotoimisto Heikki Jalas Oy

Yliopistonkatu 11 a B 19

20100 Turku

Puh. 040 0523339

02 2519400

aatsto.jalas@pp.inet.fi

www.environlaw.fi

Valitus:

Vaatimukset:

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoo Naantalın kaupunginhallituksen konsernijaoston pöytäkirjansa 18 §:n kohdalla 15.2.2021 tekemän ko. poikkeamislupaa koskeva päätöksen (265/10.3.00.02/2021) ja että poikkeamislupaa kaavan sisällön vastaiselle rantarakentamiselle ei näin myönnetä.

Valittajat vaativat lisäksi, että hakija Toni Rannikko veloitetaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut – hallintoasian oikeudenkäyntikuluja koskevasta pääperiaatteesta riippumatta – koska hakemus on tehty selkeästi vastoin sellaista kaavamääräystä, joka perustuu tämänkaltaisen ranta-alueen maankäyttöä suojelua ja rakentamattomana säilyttämistä koskeviin, rantojen ja luonnon suojelua tarkoittaviin tarpeisiin lain säännöksiin ja vallitseviin käytäntöihin niin asemakaavan laatimisen aikaan – silloin sen sisältöön vaikuttaneina – kuin erityisesti sen voimassaoloaikana tähän päivään mennessä jatkuvasti tärkeämmiksi painottuneina.

Vaatimukset nojautuvat ja jakautuvat täydellä painoarvolla kahteen jäljempänä käsitelyyn perusteeseen.

- Asiassa on kumoamisperusteena tapahtunut kuulemisvirhe, koska poikkeamismenettely on tapahtunut antamatta poikkeamishakemusta asianmukaisesti tiedoksi valittajille poikkeamisen tarkoittamassa rakentamisen vaikutuspiirissä kaikkein selvimmin olevien asuinkiinteistöjen omistajina.

Kuulemisen olisi tässä poikkeamismenettelyssä erityisesti tullut kohdistua valittajiin (MRL 1 mom. verr. MRA 86 §, verr. MRL 173 1 ja 3 mom.). He ovat ainoita hakemuksen käytännössä koskettamina naapureina ja vastapäisen näkymän (kovera lahtiprofiili ja lyhyet etäisyydet) sijaintialueen sekä muutoin, asumiseen ja muihin asianosaisten oloihin perustuvien vaikutusten johdosta. Kuulemisvelvollisuus on jopa laajempi, kuin esim. poikkeamislupaa rakentamiseen haettaessa. Kuulemisvelvollisuus olosuhteiden perusteella olisi ollut itsestään selvä.

Nyt valittajat ovat saaneet tiedon sattumalta ja näin menettävät suuren osan valitusajastaan.

- Huomioon ottaen poikkeushakemuksen kohteena olleen kaavamääräyksen ympäristö- ja luontopainotteisen luonteen sekä valittajien puolella olevat rakennussuojelukohteet, asiassa olisi periaatteessa tullut hankkia myös ELY-keskuksen (VARELY) lausunto (MRL 173 §:n 3 mom.) tarkoittaman kuulemisen lisäksi ja ohella. Hakijan valikoimien kahden tosiasiallisesti varsin ulkopuolisen kuultavan johdosta on todettava, ettei kuulemisesta muiden osalta vapauta mitkään täysin irrelevanttien naapurien kuulemiset, kuten ylhäällä hakijan tontin kaakkoispuolella mäen päällä olevan maanomistajan kuuleminen, eikä tietenkään kaupungin omistaman, rakentamattoman ja aution VL-alueen ”kuuleminen”. Kuulemisvelvollisuus täyttyy vain asiassa relevantteja naapureita kuulemalla, ei vaikutuksettomia etsimällä. Kuulemisen merkitystä käsitellään tarpeellisilta osin tarkemmin jäljempänä.
- Toisena kumoamisperusteena on se, että poikkeamisluvan myöntämiselle kaavan /s -alueelle ei ole ollut niitä erityisiä syitä, joita laki edellyttää, vaan päinvastoin poikkeamisen myöntämisen vastasyyt ovat selviä ja konkreettisia. Poikkeamislupa on jo sinällään myönnetty vastoin ranta-alueelle rakentamista, etäisyyksiä, korkeusasemia ja maiseman sekä naapuruushaittojen huomioonottamista koskevia säännöksiä. Samalla poikkeaminen on tietenkin määräyksiltään tarkoin harkitun kaavan vastainen ja aiheuttaa – muun ohella – sille MRL 171 §:n 2 momentissa mainittuja myöntämisen esteenä olevia perusteita. Näitäkin perusteita käsitellään yksityiskohtaisemmin jäljempänä.
- Valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus suorittaa tässä asiassa vaikuttavia näkökohtia ja olosuhteita käsittävän katselmuksen maastossa.
- Valittajat pyytävät saada täydentää tätä kirjelmää uusia vaatimuksia esittämättä ja valitusperusteita olennaisesti muuttamatta, mutta niitä syventämällä ja mahdollista lisätäydennystä esiintuoden.
- Valittajat pyytävät saada vastata hakijan mahdollisiin kirjoituksiin sekä kaupungin selvityksiin ja lausuntoihin.

Yleisesti ko. rannalla sijaitsevasta asemakaava-alueesta ja vastaavia asemakaava-alueita koskevista määräyksistä, käytännöistä sekä siellä maankäyttöä ohjaavista tavoitteista:

Maankäytön ja rakentamisen sääntely ranta-alueilla on merkitykseltään kasvanut ajan ja lainsäädännön kehityksen myötä, ja vaihe vaiheelta näin tapahtuu edelleen. Muutos on näkynyt niin luonnonsuojelulainsäädännön kuin erityisesti maankäyttöä sellaisenaan koskevan lainsäädännön kehityksen myötä suunnittelutarvetta ja ohjausta ranta-alueilla korostavana. Tämä näkyy myös rantojenkäytön kriittisyyden kasvuna – paitsi ranta-asetakaavoja laadittaessa niin myös asemakaavaprojekteissa ranta-alueilla, joilla vielä on säilynyt ja säilytettävissä huomioonotettavia ja suojeltavia arvoja.

Siten on ollut täysin selvää, että vuonna 2008, edellä mainittua Naantalin Metsäluikkion asemakaavaa laadittaessa on "rantavuoristoisen" korttelin 26 osalta tähän seikkaan kiinnitetty erityistä huomiota. Tätä laadittaessa ei ole edellä mainittuun tiedoksiintoon – tai oikeammin sen puuttumiseen – liittyvistä syistä käytössä kaavan vaiheita, eikä niitä ehditty riittävästi selvittää.

On kuitenkin enemmän kuin ymmärrettävää, että jo tuohon aikaan laadittuun kaavaan ja silloisen rakentamisen tila huomioon ottaen välttämättömänä toimenpiteenä – ilmeisesti suorastaan eräänä kaavan läpimenon edellytyksenä – on kaavaan otettu kalliorinteitä ja rantoja koskeva /s-suojelumääräys, jonka kategorinen merkintäselitys on *"alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena"*. Tämä luonnonmukaisuus tarkoittaa selvääkin selvemmin sitä, että siihen ei rakenneta mitään siellä jo olevien, muutamien aikaisemmilta ajoilta peräisin olevien rantarakennusten lisäksi.

Jyrkät kalliot laajoine lakineen on ehditty /s-varauksella suojelemaan vielä hyvin ajoissa. Valittajien alueella sijaitseva, 1930-luvulta peräisin oleva sauna edustaa vanhaa rakennuskulttuuria.

Valittajien alueella sijaitsee funkkistyylinen asuinrakennus, joka on suojeltu. Samalla valittajien alueella on kaksi 1960-luvulla rakennettua saunaa. Mikään rantarakentaminen ei ole valittajien suunnalta siis tapahtunut kaavan voimassaoloaikana. Näin ei voida puhua mistään käytännöstä tai rantarakentamisen tavasta ja vanhatkin rakennukset ovat etäällä rannasta.

Korttelin 26 harvat rantarakennukset puolestaan ovat lähes kaikki kauankin ennen kaavaa rakennettuja, pieniä ja osin jopa veden päällä sijaitsevia pienoisorakennuksia todennäköisellä lyhyellä elinkaarella. Vähäisen lukumääränsäkään vuoksi ne eivät mitenkään hallitse rantaviivaa, vaan kaavaa laadittaessa rantaviivan kallionäkymä on ollut sielläkin hyvin "pelastettavissa", eikä mitään poikkeamisessa väitettyä rakentamisen käytäntöä ole voinut syntyä.

Esimerkiksi Naantalın kaupungin omistamalla VL-alueella kartalla näkyvä "rakennus" ei tosiasiallisesti ole enää olemassa eikä rakennus, vaan hoitamaton osa erään rakennuksen perusteiden tiili-/betonijäänteistä, joita mitä todennäköisimmin ollaan raivaamassa pois, ja näin ollaan sanottua maastokohtaa ennallistamassa.

Sama koskee hakijan kiinteistön alapuolelle kaavakarttaan merkittyä "laituria", jota ei ole myöskään maastossa olemassa, mutta se johtaa harhaan kaavan pohjakartan lukijaa, kuten edelliset perustusten jäännöksetkin.

Kun tämä kaikkiaan merkittävä kallioalue oli vielä näin hyvin ja kalliorantojen jyrkkyyden vuoksi luontevalla tavalla suojeltavissa, oli täysin luonnollista, että kaavaan tuli tämä ranta-alueiden luonnonmukaisena säilyttämistä koskeva /s-merkintä.

Edellä mainitut syyt kertovat, että merkintä on todella myös tarkoitettu toimimaan alueen maankäytön "imperatiivina" arvokkaan tehtävänsä ja lainsäädännön velvoittavan tavoitteen toteuttamiseksi.

Tällä kohden tuohon tavoitteeseen on myös hyvät lähtökohdat maanomistajien motivaationkin osalta, koska maaston korkeus- ja kaltevuussuhteet ovat korttelissa 26 lähes kauttaaltaan sellaiset, että rantarakentaminen ei ensimmäiseksi tule mieleen, vaan tulisi käytettäväksi kaikkialla ympäristöä rasittavia erityisjärjestelyjä ja maisemakuvaa summentavia rakenteita.

Tämän vuoksi olisi erittäin kohtalokasta, niin kaavan tavoitteiden kannalta kuin yleisemminkin, sallia rantarakentamiseen nyt haettu poikkeus, joka – ainakin yhdenvertaisuutta ajatellen – väärällä tavalla "oikeutetusti" vaarantaisi ilmeisesti

ei pelkästään korttelin 26, vaan periaatteessa koko muunkin kaava-alueen osalta.

Rantoja suojaava kehitys vaarantuisi sopivien maastokohtien osalta laajemmin Naantalissa, jos tämän nyt vastustetun esimerkin varjolla yleisemminkin ryhdyttäisiin vaatimaan poikkeusmenettelyllä tämän alueen jyrkkiä kalliorantoja isompien ja pienempien saunojen, ym. rantarakentamiseen vesirajalaitteineen.

Tämä johtaisi koko kaava-alueen runtelemista. Näin tällä poikkeamisella mitätöitäisiin yksi kaavaan liittyvistä, sitä koskevassa aineistossa – ei aivan perusteettomasti – ylistetyistä saavutuksista.

Tältäkin osin on syytä viitata käsillä oleviin, Naantalin Metsäluikkion rakennustapaohjeisiin, jotka on laadittu erityisesti tässä yhteydessä korttelia 26 koskeviksi. Yhdessä kaavakartan kanssa ohjeet osoittavat tuon selvän tavoitteen, joka ilmeisesti kaavan esitöissä ja valmistelussa on vieläkin selvemmin todettu. Seurauksena – otollisessa maatossa – ovat olleet suurehkot, mutta juuri siten myös vaikuttavat /s-alueet – käytännössä jokaisen tontin alapuolella – ovat hyvin voimakkaasti ilmaisemassa niiden periaatteiden toteutumista, jotka reilu vuosikymmen sitten kaavaa laadittaessa oli asetettu tavoitteiksi.

On kunnioitettavaa, että tällainen maisemakokonaisuus on saatu säilymään. Se on uskottu turvaksi näinkin lähellä kaupunkimaista asutusta. Kaavan menestyksen ja turvallisuuden tunteen vastakohtaksi on pahoiteltavaa, että tämä tavoite nyt yhdellä ensimmäisellä poikkeamisluvalla (ainakin korttelin 26 osalta) lyhytnäköisin perustein muutettaisiin ”uhanalaiseksi” koko alueen osalta. Se merkitsisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun – sinällään oikean – periaatteen johdonmukaisen soveltamisen kautta sitä, että rannoille siihen vetoamisen tuloksena ilmestyisi ennen pitkää käytännössä vesirajaan ulottuvia, kalteville rannoille monenkirjavin ratkaisuin perustettuja (miltei ripustettuja) ”saunoja”, ym. rantarakentamisen aikaansaannoksia olosuhteissa, joissa rakentamisen toteuttaminen sinällään on väkinäistä, mutta ”lisävirkistäytymisen” mahdollisuus ja arvonnousu saisi vähemmänkin yritteliäät liikkeelle.

Tämän myötä poikkeamislupia "jouduttaisiin" myöntämään, koska muutoin tämä yksi poikkeamislupa joutuisi perusteiltaan ennakkotapauksena ja poikkeuksellisen hankalaan paikkaan rakennettuna väittämän varaiseen valoon. Skenaario olisi lähinnä MRL 171 §:n 2 momentin 4 kohdan mukainen, mutta muutkin lainkohdan haittavaikutukset olisivat tilanteen myötä vaanimassa. Poikkeuslupien myöntäminen olisi vaikeaa ja viimeistään jossakin vaiheessa muutoksenhakuaste katkaisisi menon. Ensimmäisen luvan – jos se lainvoimaiseksi valittamatta jäisi – myöntäminen ei olisi kovin ansiokas tapahtuma. Juristi voisi tässäkin puhua vaaran lähteen avaamisesta, joku voisi käyttää lennokkaampaa ilmaisua. Voittaisiin sanoa, että kukin tapaus on erilainen ja harkitaan sen mukaisesti – toinen taas perustelisi, että esimerkkipoikkeaminen myönnettiin paikkaan, joka kokonaisuutena (maasto, haitat, seuraukset) ei juuri voisi olla hankalampi.

Näin jouduttaisiin alueella vaikutukseltaan em. merkittävään ja haitalliseen rakentamiseen, jonka riski juuri muodostaa erään poikkeamisen esteen – käänteisesti poikkeamisen tarvetta koskevan erityisen syyn puuttumisen ohella.

Tällöin aiheutettaisiin yleisellä tasolla (jäljempänä käsitellään erityisesti poikkeamisen vaikutusta juuri valittajien kiinteistöihin ja niiden käyttömahdollisuuksiin) selvää haittaa kaavan toteuttamiselle ja koko alueen käytön järjestämiselle ja tietysti myös vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle sekä tässä tapauksessa jopa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiselle.

Eniten yleisellä tasolla tällaisesta lopputuloksesta kärsii rantamaisema, luonto ja naapurit. Kaikki mainitut seikat ovat samalla asioita, joiden ilmetessä poikkeamista ei saa myöntää.

Huomiota herättävää tässä tapauksessa on, että koko poikkeamisasiaa käsitellään ja siihen suhtaudutaan kaupungin viranomaisissa siten, kuin kysymys olisi yksittäistapauksesta ilman muuta vaikutusta. On tietysti totta, että yksittäistapauksenakin poikkeaminen tässä tapauksessa aiheuttaa joukon mainittuja haitallisia, esteeksikin muodostuvia seurauksia. Kaikkein vaarallisinta/vaikuttavinta kuitenkin on se, että muiden ranta-alueen maanomistajien tulisi saada toimia samalla tavalla, mikä johtaisi em.

kestämättömään tilanteeseen. Yhtä kestävämpää olisi se, että yhdelle hakijalle myönnettäisiin poikkeamislupa ja muilta se taas evättäisiin silloin, kun parametrit ovat samanlaiset tai uudella "kaltaistensa joukossa" vähän paremmat.

Voidaankin sanoa, että juuri näistä syistä ja tämän tapaisen toistuvan ilmiön torjumiseksi nämä, tässä tapauksessa korttelin 26, mutta myös muualla jatkuvat /s-varaukset on tarkoitettu "aukottomiksi murtaa", koska muutoin niillä ei ole tehoa. Tästä syystä voidaan sanoa /s-alueiden sisäänrakennetusti merkitsevän sitä, ettei käytännössä voi olla sellaista erityistä syytä (ei ainakaan tontin käyttökelpoisuus tai sen arvonnousu), joka voisi olla perusteena tämän /s-alueen muuttamiseksi rakennetuksi alueeksi – elleivät jo pelkästään maaston rakentamisvaikeudet riittävää estettä tällaiselle tavoitteelle muodosta. Erityisenä syynä ei voi olla, että saunayksikkö rannassa on "kiva tai tarkoituksenmukainen", vaikka haittoja tulisikin, ja kulku ja viemäröinti olisivat näkyvän ja risteilevän tekniikan varassa (ja vanhemmiten pitäisi palata asunnolle kumiveneellä ja autolla, kun sitkeimmänkin "luodonkävijän" askel lyhenee...).

Voidaan perustellusti sanoa, että ajateltua rantarakentamista tälle kalliorinteelle vedenrajaan ei voida toteuttaa siten, että rakennukset olisivat maastoon soveltuvia, eivätkä yksittäisillä, täysin eri tasoille erittäin hankalasti luontoon sovitettavina täyttäisi tämänkin kaava-alueen rakentamiselle asetettuja verraten tiukkoja vaatimuksia rakennusten soveltuvuudesta (esim. sokkelikorkeuden rajaaminen maksimissaan 70 senttimetriin!) muihin alueella oleviin rakennuksiin ja maastoon tai naapuruston yleisilmeeseen. Nämä rantarakennukset olisivat muihin verrattuna pikemminkin "yksinäisiä susia" sanan varsinaisessa merkityksessä. Liitteenä olevasta asemapiirroksen suurenoksesta ja siinä olevista korkeuskäyristä (vaadittu 0,5 m?) ilmenee jo hyvin konkreettisesti se tuska, mikä rakennuksen ja terassien maastoon sovittamisesta syntyisi puhumattakaan, että se tehtäisiin alueen rakentamisohjeiden normeilla...

Asia on edellä esitelty monikossa, koska – todetun mukaisesti – ei ole olemassa mitään perustetta, mikseivät kaikki muutkin saisi rakentaa näitä "rinnesaunoja", jos tuo mahdollisuus poikkeamalla yhdelle annetaan.

Tämä rakentaminen johtaisi myös maisemahaittoihin siltäkin osalta, että sekä nyt hakemuksen kohteena oleva rakentaminen että kaikki muutkin vaatisivat portaikkojen, kaiteiden, ym. laitteiden sijoittamista maastoon näkyvästi. (Tämä on nähty siellä, missä näitä – vaikkapa laiturille johtavia – rantataloja on.) Itse rakennus pakostakin on varsin näkyvä, koska se eo. mukaisesti edellyttää rakenteen mitalla huomattavan, useiden metrien korkeuseron ratkaisemista tavalla tai toisella. Tämä aina ja pakosta merkitsee korkeita rakenteita alarinteen puolella. Kuitenkin alueen rakentamisohjeet ja kaavamääräykset sallivat vain em. 70 senttimetrin korkuisen sokkelin rakentamisen, mikä osoittautuu käytännössä täysin mahdottomaksi ja osoittaa myös rakentamisen ja sen suorittamisen lievemmilläkin parametreilla täysin mahdottomaksi – varsinkin hakijan asemapiirroksen käsittävässä, yli kymmenen metrin ulottuvuudessa suuntaansa.

Kaava-alueen em. rakentamisohjeet (jotka on laatinut Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy) edellyttävät myös normaalinkin rakennuspaikan "valitsemista siten, että asemapiirroksessa voidaan esittää tontin alkuperäiset ja muutettavat maaperän korkeusasemat vähintään 0,5 metrin käyrin". Kun katsotaan hakijan asemapiirrosta ja oletetaan, että nuo esitetyt käyrät täyttäisivät asemapiirroksen edellä mainitut laatuvaatimukset, olisi sen perusteella jo pääteltävissä, että rannan puolella rakennuksen terassi olisi jopa 3-4 metrin korkeudessa, taikka sitten rakennus pitäisi louhia rinteen puolelta kallioon upotettavaksi. Tällöin olisi täysin mahdotonta noudattaa samoissa ohjeissa esitettyä vaatimusta siitä, että samalla *"alue on yksi maisemallisesti näkyvimmistä Naantalissa. Rakennusten suunnittelun tulee olla erityisen hienovaraista ja pyrkimyksenä on rakennusten maastouttaminen tummasävyisinä taustamaisemaan"*. Rakennuksen ja sen liitännäisten maltillinen sijoittelu ei ole ratkaistavissa siten, että se on hakijan ongelma. Näin on siksi, että tällaisessa maisemallisessa ja maastollisessa kokonaisuudessa sopeutuminen joudutaan kontrolloimaan ja määrittämään. Asiaa ei voida jättää muuhun lupaharkintaan, koska maisemallinen kokonaisuus ja haitat ym. joudutaan arvioimaan jo poikkeamisluvan edellytyksenä.

Yhtä vaikeata on mainituilla korkeuskäyräasetelmilla toteuttaa seuraavaa alueen "oikean rakentamisen" rakennusohjetta: *"talot tulee sijoittaa maastoon*

siten, että turhilta maaston louhinnoilta, leikkauksilta ja täytöiltä vältetään". Kuitenkin välttäminen on tässä välttämätöntä ja sen haitat voidaan torjua vain toteamalla poikkeamisluvan edellytysten puuttuvan.

Edelleen on olemassa korttelia koskeva ohje, jonka mukaan "*hyväkuntoinen olemassa oleva puusto tulee säilyttää tontin osalla, jolla ympäristö säilytetään*". Tämä tarkoittaa juuri ainakin /s-aluetta. Tuskin myöskään on toteutumassa sekään ohje, että pihan rajoittuminen luonnonalueeseen tulee olla hienovaraista ja maastoa myötäilevää...

Tähän kalliorinnetontin vesirajaan rakentamiseen asemakaavan tarkoittamattomalle /s-alueelle liittyy – paitsi erilaiset maisemaa häiritsevät porrarakenteet – myös kysymys jätevesien käsittelystä ja ylimalkaan asemapiirroksen osoittaman rakennuksen vesihuollosta. Edellä mainittujen rakentamishjeiden mukaan jätevesien käsittely on hoidettava näiltä alakorkeuksilta pumppaamalla, mikä on ainoa vaihtoehto jätevesien mereen laskemisen ollessa mahdotonta. Tämä puolestaan merkitsee putkituksia ja ainakin osaksi kanaalintekoja. Kun tontin rakennuksille tarkoitettu alue ja tontti sellaisenaan ovat ympärivuotisesti asumiseen käytettäviä, merkinnee tämä myös pakkasenkestäviä järjestelmiä, jolloin maiseman haavoittuminen on täysin varmaa.

Poikkeamisen myöntämisen edellytyksistä:

Poikkeamisvalta on sinällään laaja, mutta poikkeaminen kuitenkin edellyttää, että siihen on olemassa erityinen syy eikä MRL 171 §:n 2 momentin mainitsemia hankkeen estäviä haitallisia seurauksia. On vaikea ajatella, että tässä tapauksessa tontin ostaja hankkii asemakaava-alueelta tontin tietämättömänä tällaisesta rajoituksesta, että tontin rakennusoikeus on perustellusta syystä sijoitettu tietylle alueelle ja selkeästi valikoitunut osa tontista taas on loogisista syistä /s-alueena jätettävä rakentamattomaksi ja luonnonmukaiseksi, ja että näitä ovat jyrkät kallioranta-alueet täysin järkevin ja yleisesti hyväksytyin, sekä rantarakentamista koskevien periaatteiden säätelemin rajoituksin.

Tällöin ei tontin hankkineella ostajalla – ellei hän samalla ryhdy tonttinsa tuuliviiriksi – juuri voi olla samaansa tietoisuuteen perustuvaa ”erityistä syytä” vaatia, että hänen tulisikin saada tontillaan toimia päinvastoin tai päästä rakentamaan kalliojyrkänteelle vesirajaan kaavan osoittamista rationaalisista, maisemaan ja luontoon liittyvistä perustelluista ja ostettaessa hyväksytyistä vastasyistä huolimatta.

Eriyisenä syynä poikkeamiselle tässä tapauksessa väitetään olevan ”*olemassa olevan tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen*”. Tällainen – ilmeisesti rakennustarkastajan perusteluissaan välittämä hakijan – väite ei voi olla looginen, koska hakija on tontin ostaessaan ollut tietoinen sen luonteesta ja hyväksynyt kaikkien muiden korttelin 26 maanomistajien tavoin kysymyksessä olevan /s-rajauksen. Tällaisella ajattelumallilla kysymyksessä olevalla kaavamääräyksellä ei olisi minkäänlaista merkitystä, vaan se mitätöityisi ikään kuin päänäpiston seurauksena syntyvästä aikeesta käyttää tonttia toisella tavalla, kuin mihin käyttöön – muista piittaamatta – se on lainvoimaisessa kaavassa suunniteltu ja mitä on ajateltu maisemasta ja luonnontilasta kaavaa laadittaessa. Taikka miten pitäisi ajatella samanlaisten tonttien hankkijoiden yhdenvertaisuudesta.

Tämänkaltaisessa poikkeamisharkinnassa käsitteelle ”erityinen syy” asetettavat vaatimukset tulisivat kärsimään täydellisen inflaation. Eriyinen syy onkin näin ajatellen sama, kuin toisista piittaamaton mielijohde taikka kyseenalainen arvonkorotuksen etsiminen luonnon, maiseman ja naapurien kustannuksella; koska se voi olla muilta pois ja yksi sauna rantoineen ja käyttöineen voi langeta vain sen itselleen järjestelijälle ja olla näin toisen menetys, mutta tämä ei vielä riitä, sillä varmuutta vastaavalla todennäköisyydellä saatu ”saunanrakennusoikeus” jo pelkällä olemassaolollaan alentaa hyvän naapurin tontin arvoa ja käsiteltävyyttä. Siksi hakijan esittämät perustelut sanotuin tavoin tapahtuvasta tontin rakentamattoman maisema-alueen käyttämisestä ja hyödyntämisestä eivät ole selvityksiä erityisestä syystä ja tontin tarkoituksenmukaisesta hyödyntämisestä ja käytöstä, vaan tavallistakin perusteettomampia väitteitä.

MRL 171 §:n vastasyitä arvioitaessa on rakennustarkastajalta jäänyt myös huomiotta, että poikkeamisen toteuttamiseen ei suinkaan riitä yksinään tontin

rakennusoikeuden puitteissa pysyminen, jonka nojalla sitä saataisiin sirotella ympäri tonttia mm. tällaiselle /s-alueelle tai muulle rakennussijaintialueen ulkopuolella muodostetulle kieltoalueelle. Samalla on tärkeää muistaa, että kysymyksessä ei ole pelkästään rakennusten alueen ulkopuolella oleva alue, vaan se on lisäksi perustellusta syystä /s-aluetta ja jätetty luonnontilaiseksi. Tässä tapauksessa väitetyn – mutta todellisuudessa puuttuvan erityisen syyn pitäisi ”kyetä” kipuamaan myös tuon /s-alueen varauksen aiheena olleiden perustelujen kaavassa tarkoin harkittujen ympäristö- ym. syiden yli! Tätä ei sinällään ole pidettävä mahdollisena ja kun MRL 171 §:n 2 momentin vastasyidenkin vielä ovat olemassa, tämä ei ole mahdollista. Siksi valittajat ovat esittäneet poikkeamisluvan kumoamista.

Erityinen syy ei voi määrittää mitenkään siten, että se tarkoittaisi koko kaava-alueen kaikilla maanomistajilla olevan automaattisesti sama erityinen syy rakentaa tässä tapauksessa /s-alueelle.

Päinvastoin voidaan lainsäädännön muutoksestaikin huolimatta edelleen todeta, että erityisen syyn olemassaoloa ”jarruttaa” edelleenkin se, että joku haluaa tällaisin yleisin perustein, eli mielestään tarkoituksenmukaisen käytön pohjalta vaatia, että hänen tontilleen osoitetaan merkittävä määrä rakennusoikeutta tällaiselle alueelle (tässä tapauksessa /s-alueelle), jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tämä ajatusmalli siis toimii edelleen ”mittarina”, kun tarkastellaan, onko poikkeamisluvan myöntämiselle olemassa erityinen syy vai ei. Erityinen syy nimittäin lakkaa olemasta ”erityinen”, jos se on automaattisesti olemassa jonkin kaava-alueen jokaisella maanomistajalla, vaikkapa luonnonmukaiseksi ja näin rakentamattomaksi jäävän maa-alueen tarkoituksenmukaisen käytön osalta.

Tätä näkökohtaa ei voida asiassa osin sovellettavassa tarkoituksenmukaisuusharkinnassakaan sivuuttaa, vaan vastaan tulisi koko kaavan vaarantuminen ja sitä myötä poikkeamisen esteenä oleva haittakriteeri. Se seuraus olisi, että poikkeamislupahankkeen toteuttaminen vaarantaisi juuri niitä kaavasta, määräyksistä tai säännöksistä johtuvia päämääriä, joihin kaavan tarkoittamalla säännönmukaisella menettelyllä pyritään!

Eryitystä syytä harkittaessa tulevat vastaan myös hallinnon yhdenvertaisuusperiaate, objektiviteettiperiaate, tarkoitussidonnaisuuden periaate ja suhteellisuusperiaate, koska ei voida välttyä mm. siltä vakaalta käsitykseltä, että saadessaan poikkeamisluvan /s-alueelle hakija kuitenkin pääsee erityiseen asemaan kaava-alueen muihin maanomistajiin verrattuna, ja toisaalta että kuitenkin poikkeamislupa tultaisiin epäämään lukuisilta muilta kaava-alueen samassa asemassa olevilta maanomistajilta. Onhan asia siten, ettei kenellekään kaava-alueen maanomistajalle rantarakentamisoikeus tässä tilanteessa varmaan olisi ns. ”pahitteeksi” – varsinkin tontin myyntiä ajatellen.

Poikkeamisluvan myöntäessään viranomaisen joutuu valittajien mielestä harkitsemaan asian lähtökohtia siten, että kaikkiaan kysymyksessä olevalla, ominaisuuksiltaan melko yhtenäisellä korttelilla 26 olevien maanomistajien tulisi myös saada poikkeamislupa, jos se tälle yhdelle tontin omistajalle myönnetään. Tämäkään ei vielä poista ulkopuolisia haittoja, mutta toimii lähtökohtana.

Eryitynen, eikä edes todenperäinen syy ole myöskään se, että tällä ”alueella olisi pitkät perinteet” rantaan jo myönnettyistä (?) ja sijoittuvista saunarakennuksista. Tällaista perinnettä eivät ensinnäkään voi muodostaa mitkään muut saunarakennuksen luvat, kuin kaavan voimassaoloaikana myönnetty luvat. Kaavan voimassaoloaikana lupaa /s-alueelle ei voitaisi ottaa edes harkittavaksi ilman poikkeamismenettelyä, eikä ainakaan valittajalla ole tietoa, että yhtään tällaista harkintaa – saati toteutunutta poikkeamislupaa rantarakentamiselle /s-alueelle – olisi ollut käsittelyssä, saati myönnetty kortteliin 26 tai muullekaan kaava-alueelle. Vanhat luvat eivät korreloi kaavaan eikä niitä sitä paitsi tiettävästi ole.

Kuten edellä todettiin, kokonaan eri asia ovat esim. vanhat suojellut rantarakennukset, joita niitäkin on juuri valittajien naapureina – eikä tietenkään vesirajaan sijoitettuina, kuten tässä poikkeamisasiassa vaaditaan.

Täysin käsittämätön on rakennustarkastajan päätöksen perusteluksi kirjaama periaate, että ”uudisrakennus on sijoitettu hienovaraisesti maastoon, perustuen tontilla suoritettuihin katselmuksiin”. (Missä uudisrakennuksesta on kysymys...) Tällaisen seikan toteamista tarkoittavaa katselmusta ei ole voitu suorittaa, koska ko. saunaa ei ole rakennettu eikä edes merkitty maastoon, että pystyisi

johtopäätöksiä tekemään. Tämä voidaan koska tahansa todisteellisesti osoittaa. Rakennuksen kokonaisulottuvuudet terasseineen ja toisaalta korkeuskäyrät ja myös valittajien itsensä valitukseen liittämä karkea, mutta kuitenkin laservaaituksella (käsini) tehty A4 vaaituskuva ja valokuvat osoittavat, että "hienovarainen" rakennuksen sijoittaminen on tuolla rakennuskoolalla, noilla kaltevuuskulmilla sekä maaston laadulla, tarvittavalla puuston hävittämällä sekä maaperän louhimisella ja/tai korkealla sokkelilla täysin mahdoton toteutustapa, tai sitten käsitteellä "hienovaraisuus" tarkoitetaan jotakin aivan muuta, kuin sitä, mitä sana yleiskielessä merkitsee.

Valittajat siis yhteenvedona katsovat, että edellä olevan perusteella tämä poikkeaminen ja tämä poikkeamislupa, jonka tarvehankinnan perusteena ei ole erityisiä syitä, aiheuttaa merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle ja mitätöi kokonaista korttelia koskevan keskeisen kaavamääräyksen ja näin haittaa myös alueiden (mukaan lukien valittajien kiinteistöt) käyttöä ja muuta järjestämistä. Samalla se vaikuttaa kaavaan liittyvän luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista merkittäväällä tavalla, puuttamalla samalla rajusti alueen ranta- ja kallioluontoon.

Edelleen poikkeaminen tunnetuksi tultuaan johtaisi edellä mainituin tavoin vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ilmeiseen lupien "kilpahakuun" ja korttelin (tai vieläpä laajemmankin alueen) käyttötavan muuttumiseen, koska maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta olisi käytännössä pakko noudattaa, ja siten päästää muutkin rakentamaan /s-alueilleen – tuskin hakija pystyy osoittamaan olevansa yksin ja ainoastaan oikeutettu käyttämään tonttiaan ns. tarkoituksenmukaisesti, kuten rakennustarkastajan on muistiossa hakijan lausumaksi kirjattu.

Valittajien kiinteistöjen käytön ja asumisen kärsimä haitta, ja samalla valittajien asema naapureina sekä lähi/vastapäisten kiinteistöjen omistajina, joiden asumiseen ja muihin oloihin poikkeamishanke huomattavasti vaikuttaa:

Kuten valittajien kiinteistöjen suunnasta otetut valokuvat ja kartta-aineisto osoittavat, sijaitsevat valittajien kiinteistöt 529-30-49-5 (Tapio Malmgren) ja 529-30-1-8 (Olavi Hakala), sekä 529-30-1-57 (Antti ja Pekka Kangasniemi)

periaatteessa ainoina lyhyen näköyhteyden omaavina kiinteistöinä koko kaava-alueella suhteessa hakijan juuri poikkeamishakemuksella hakemaan saunan asemapiirroksen mukaiseen rakennuspaikkaan. Tämän seikan osoittavat myös liitteenä olevat ranta-alueen muista pisteistä otetut aluetta osoittavat valokuvat.

Ennen kaikkea MRL 173 1:n naapuruustilanne (ja miksei myös rakennusalueeseen liittyvä naapuruustilanne) on havaittavissa katselmuksessa. Avoimen vieraan kiinteistön välissä olo on lyhyt, eikä katkaise yhteyttä. Yhteys on myös kapean ja matalan vesialueen yli. Puheääni erottuu. Minkäänlaista

Kun rantaviiva on kysymyksessä olevalla kohdalla koveran muotoinen, korostuu tämä näköyhteys erityisesti rannan tuntumassa ja tietysti myös rannan osalta. Haitta-alue ulottuu erityisesti myös Tapio Malmgrenin 1930-luvulla rakennetun saunarakennuksen ohi pidemmällekin muiden valittajien ranta-alueille, toisin sanoen kolmen kiinteistön koko ranta-alueelle.

Tästä syntyy selkeä naapuruusasetelma aivan siitä riippumatta, että välissä on pieni, kapea maakaistale, joka koostuu kaupungin omistamasta rantaviivasta ja kuultavanakin eräänlaisena "esirippuna" esiintyneestä samaan kiinteistöön kuuluvasta VL-alueesta, joka poikkeamismenettelyssä "hyväksyi hakijan poikkeamishakemuksen haitattomaksi". (molemmat samaa kiinteistöä 529-426-1-456)

Valittajien osalta tilanne on kaikkea muuta, kuin haitaton. Poikkeamishakemuksen asemapiirroslitteen osoittamalle laajalle alueelle leviävä saunarakennus terasseineen ja ainakin asemapiirroksen mukaan lähes kymmenmetrisine laitureineen häiritsee merkittäväällä tavalla valittajien kiinteistöjen rauhaa ja kiinteistöltä aukeavaa näkymää juuri naapurien rantatoimintojen alueille. Näin ei pitänyt käydä juuri siksi, että kysymyksessä olevan hakijan alueen tiedettiin jo toistakymmentä vuotta voimassa olleen asemakaavan mukaan olevan /s-alue, joka kaavan mukaan "tulee säilyttää luonnonmukaisena". Tähän on luotettu mm. kiinteistön hankinnan perusteena (Malmgren). Kaikkiaan kysymys on valittajien kannalta erittäin merkittävä.

Tässä voidaan viitata vain äänien kulkuun näissä avoimissa ranta- ja maasto-olosuhteissa: (kallio vielä taustalla) sekä täysin avoimeen näkyvyyteen. Lisäksi

viitataan liitteenä olevaan suurennokseen hakijan asemapiirroksista, joka selvemmin vielä osoittaa mittamerkinnoillaan hakijan todellisen rakentamisen massiivisuuden.

Samalla selvennykseksi todetaan sekin, että asemapiirroksen ääri viivoiltaan ikään kuin paikalla olemassa olevaksi merkittyä laituria paikalla ei todellisuudessa ole. Sama koskee edellä mainituin tavoin VL-alueella kaavakartassakin näkyvää rakennusmerkintää. Mitään rakennusta ei VL-alueella ole, ainoastaan jäännökset kauan sitten kadonneista perustuksista. VL-alueella ei tietenkään ole minkäänlaista rakennusoikeutta.

Toisaalta kaupungin omistaman VL-alueen omistajan kuuleminen ikään kuin naapurina on ollut varsin keinotekoinen menettely (VL-alueesta jatkuvasta muusta tiluksesta riippumatta). Kun toisaalta hakijan kiinteistön (189-19-26-8) varsinaisen rakennuspaikan kaakkoispuolella olevan tontin omistajan kuuleminen kaukana rannasta tapahtuvan rakennushankkeen "haitoista" ei myöskään kohdistu oikealla tavalla asiaan. On todettava, ettei hakija ole tarkoittanutkaan kuulla maanomistajia, joilla todella olisi relevanttia lausuttavaa asiassa.

Valittajien mielestä poikkeamislupapäätös on kumottava jo pelkästään sillä pohjalla, että naapurien/intresenttien kuulemista ei ole käytännössä lainkaan tapahtunut. Kuulemiset ovat keinotekoisia ja lisäksi kaupungin kuuleminen sen itsensä ratkaisemassa lupa-asiassa on varsin epäobjektiivista.

Valittajat kiinnittävät huomiota siihen, että sen enempää poikkeamislupapäätöksessä kuin poikkeamispäätöksen perusteluja sisältävässä esittelyluonnoksessakaan ei mainittu sitä, että toinen kuultavista oli juuri kaupunki itse. (Ei ole selvitystä, kuka kuultavana on fyysisesti ollut.)

Edellä mainitussa poikkeamispäätöksen esittelyaineistossa mainitaan ainoastaan: "hakija kuullut kaksi naapurikiinteistöä. Ei huomautettavaa.". Vaikka tätä VL-aluetta vastaan ei kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa aita, on tämän kuulemisen osalta kuitenkin menty yli siitä kohden, mistä aita on matalin. Valittajat katsovat, ettei se täytä kuulemisen luonnetta, varsinkin, kun kysymyksessä on samalla pääasian päätöksentekovaltaa käyttävälle kaupungille kuuluvasta alueesta, josta sen kaksi virkamiestä, kaupunginjohtaja

ja rakennustarkastaja, jotka sitä paitsi mitä ilmeisimmin ovat tämän alueen suhteen verraten suoran hallintovallan käyttäjiä. Toisaalta nämäkin kiinteistöt toki saadaan kuulla muiden joukossa. Valittajille ei ole niinkään tärkeitä se, kuullaanko ylimääräisiä kuin se, että heitä itseään kuullaan asiassa.

Haitat valittajille ilmenevät pitkälti valokuva-aineiston pohjalta sekä hallinto-oikeuden valittajien pyynnöstä toivottavasti järjestämässä katselmuksessa. Tässä käsitellään vielä haittojen syntyprosessia, mistä myös pyydetään myöhemmin saada esittää mahdollista lisäselvitystä esim. suppean melumittauksen muodossa.

Tähän valitukseen liitetään 31 valokuvaa. Valokuvien liitteeksi laaditaan erillinen selostus kunkin valokuvan aiheesta ja siitä, mitä sillä pyritään selvittämään.

Lisäksi tähän liitetään maastossa suoritetun karkean vaaituksen käsin (TM) yhdistetty tulos, joka osoittaa saunan oletetulla rakennuspaikalla rannasta alkaen maaston kaltevuuden (etäisyytenä rannasta n. 15 metriin asti, ja sillä etäisyydellä muodostuneen korkeuden n. 8 metriä sekä väliarvot). Tällä pyritään osoittamaan maaston jyrkkyyttä. Katselmuksessa siitä tietenkin saataisiin paras käsitys.

Tähän liitetään myös jäljennös hakijan asemapiirroksesta suurennettuna ja hakijan itsensä merkitsemin tiedoin. Piirroksella osoitetaan, ettei kysymys ole pelkästään pienestä saunarakennuksesta, vaan massiivisesta (10 x 10,5 metriä) rantarakennelmakokonaisuudesta terasseineen ja lähes kymmenmetrisine laitureineen (piirroksen mitoista todettuna).

Edelleen tähän liitetään karttaote, joka osoittaa kysymyksessä olevien kiinteistöjen tunnuksat ja keskinäiset sijainnit päätelmien tekoa varten. Kartta osoittaa osaltaan, kuten valokuvatkin, että poikkeamisluvan kohde sijaitsee niin lähellä valittajien kiinteistöjä ja käytännössä kaikkien tekijöiden vaikutuspiirillään niihin ulottuen, että valittajat ilman muuta ovat tässä asiassa sekä asianosaisia että vahingonkärtsijöitä. Heitä olisi myös tullut kuulla asiassa käytännössä ainoina relevantteina kiinteistönomistajina, joihin poikkeamishakemus vaikuttaa.

Turussa 13. maaliskuuta 2021

Heikki Jalas

asianajaja, Turku

valittajien asiamiehenä

Liiteluettelo:

1. Maastokartta
2. Kaavakartta merkinnöin
3. Kaavasuurennos
4. Kaltevuuskuvio
5. Valokuvaliite
6. Ote pöytäkirjasta
7. Poikkeamispäätös

Lähetäjä: Heikki Jalas <aatsto.jalas@pp.inet.fi>
Lähetetty: lauantai 13. maaliskuuta 2021 1.19
Vastaanottaja: HAO Turku
Kopio: 'Tapio Malmgren'
Aihe: Valitus, Naantali, kaava-asia
Liitteet: Liite 1 Malmgren Tapio ym. maastokartta 12.3.2021.pdf; Liite 2 Malmgren, Tapio ym. kaavakartta merkinnöin 12.3.2021.pdf; Liite 3 Malmgren, Tapio ym. kaavasuurennos 12.3.2021.pdf; Liite 4 Malmgren, Tapio ym. kaltevuuskuvio, 12.3.2021.pdf; Liite 5 Malmgren, Tapio ym. valokuvaliite 6.3.2021.pdf; Liite 6 Malmgren, Tapio ym. ote pöytäkirjasta 15.2.2021.pdf; Liite 7 Malmgren, Tapio ym. poikkeamispäätös 15.2.2021.pdf; Malmgren, Tapio ym. valitus 13.3.2021.pdf

Hei,

Ohessa valittajien valitus liitteineen.

Ystävällisin terveisin,

Nelma Nieminen
asianajosihteeri
AA Heikki Jalaksen psta

Asianajaja Heikki Jalas
Asianajotoimisto Heikki Jalas Oy
Advokatbyrå, Attorneys at law, Rechtsanwält
Yliopistonkatu 11 a B 19
20100 Turku
Finland
Tel. +358(0)22312025, +358 400523339
aatsto.jalas@pp.inet.fi
www.environlaw.fi

This e-mail is intended only for the addressees shown above. It may contain information that is privileged and/or confidential. Any disclosure, copying or use of this e-mail or its contents by persons other than the addressees is prohibited, unless prior authorisation is received from us. If you have received this e-mail in error, please notify us immediately and destroy it and any copies.

Dieses e-mail einschließlich seiner Anlagen ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Empfänger sind, bitten wir Sie, dieses e-mail mit Anlagen unverzüglich vollständig zu löschen und uns umgehend zu benachrichtigen.

Este mensaje y, en su caso, los ficheros anexos que contenga, son confidenciales y se dirige exclusivamente al destinatario referenciado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error, le rogamos nos lo comunique por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo, y que en todo caso se abstenga de utilizar o comunicar a terceros el presente mensaje y ficheros anexos.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 18

15.02.2021

Poikkeamishakemus asemakaavan RA-merkintään rantasaunan rakentamiseksi, 529-19-26-9Kaupunginhallituksen konsernijaosto 15.02.2021 § 18
265/10.03.00.02/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija
Rannikko Toni

Rakennuspaikka
529-19-26-9, Rantaluikkionmäki 24

Toimenpide
Rantasaunan rakentaminen

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet A10 - A11, KHKON 15.2.2021
(säilytetään erillisessä poikkeamislupa -aktissa)

Esittelijä Kaupunginjohtaja


Päätösehdotus Konsernijaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet
Päätös, 529-19-26-9
Karttapaketti, 529-19-26-9

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Naantalissa 23.02.2021


Hanna Fagerlund
toimistos sihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 18

Valitusosoitus

Valitusaika

30 päivää

Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä, sitä määräaikaan luke-
matta.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapun-
päivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä en-
simmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valitusviranomainen

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipal-
velussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallin-
to-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hal-
linto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan
eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä
eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla
laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu
on valituskielimoittainen.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja
postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä va-
litetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaati-
muksen perusteet.

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

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai vi-
ran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan
päättymistä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähe-
tin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne
ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan
päättymistä.

15.2.2021

Sivu 1

Lupatunnus	LP-529-2020-01133
Kiinteistötunnus	529-19-26-9
Kiinteistön osoite	Rantaluikkionmäki 24
Hakija	Toni Juhani Rannikko
	NAANTALI
Toimenpide	Haetaan poikkeamislupaa 30k-m2 suuruisen rantasaunan rakentamiseen asemakaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle s-alueelle.
Poikkeamiset	Poiketaan asemakaava määräyksestä sijoittaa rakennuspaikalle rakennus rakennusalueen ulkopuolelle /s alueelle. /s alue: Alueen osa joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.
Naapurien kuuleminen	Hakija kuullut kaksi naapurikiinteistöä. Ei huomautettavaa.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitustilanne: Rakennuspaikalla on asemakaava merkinnällä AO-1. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 260 m ² Rakennushanke: Saunarakennuksen (30m ²) rakentaminen. Tontti on rakentamaton. Hakijan selvitys: Kiinteistöillä on kaupungin kunnallistekniikka. Alueella on pitkät perinteet rantaan jo myönnettyistä ja sijoittuvista saunarakennuksista. Uudisrakennus on sijoitettu hienovaraisesti maastoon perustuen tontilla suoritettuihin katselmuksiin. Erityinen syy poikkeamiselle on tontin tarkoitusemukainen käyttö. 15.2.2021
Valmistelija	Rakennustarkastaja Markku Aro Naantalin kaupunki
Päätösehdotus	Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta
Päätös	Puollettu
Päätöksen perustelut	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. Haettu poikkeaminen ei ylitä asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta, joten hanke ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Erityisenä syynä poikkeamiselle on olemassa olevan tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen. Saunarakennuksen rakentaminen ei vaaranna /s alueen tavoitteiden saavuttamista.
Sovelletut oikeusohjeet	MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset MRL 173 § Poikkeamismenettely MRL 174 § Poikkeamispäätös
Päätöksen antaminen	Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Vastaavaa rakennuslupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.(MRL 174 §)
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 20.3.2023 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
Lunastus	Samalla konsernijaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 800 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl

15.2.2021

Sivu 2

Muutoksenhakuohje

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskielmoittainen.

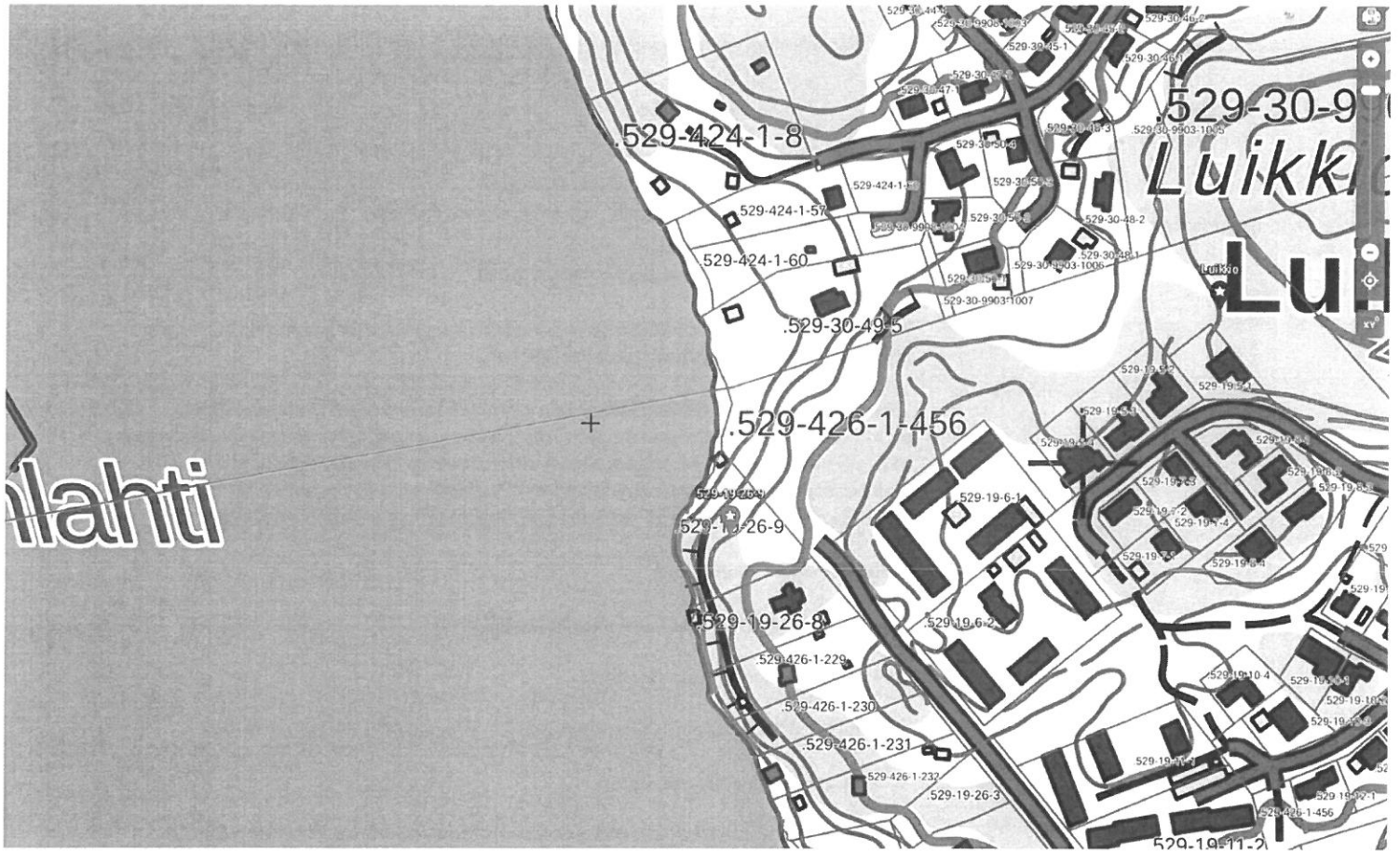
Valituskirjassa on ilmoitettava

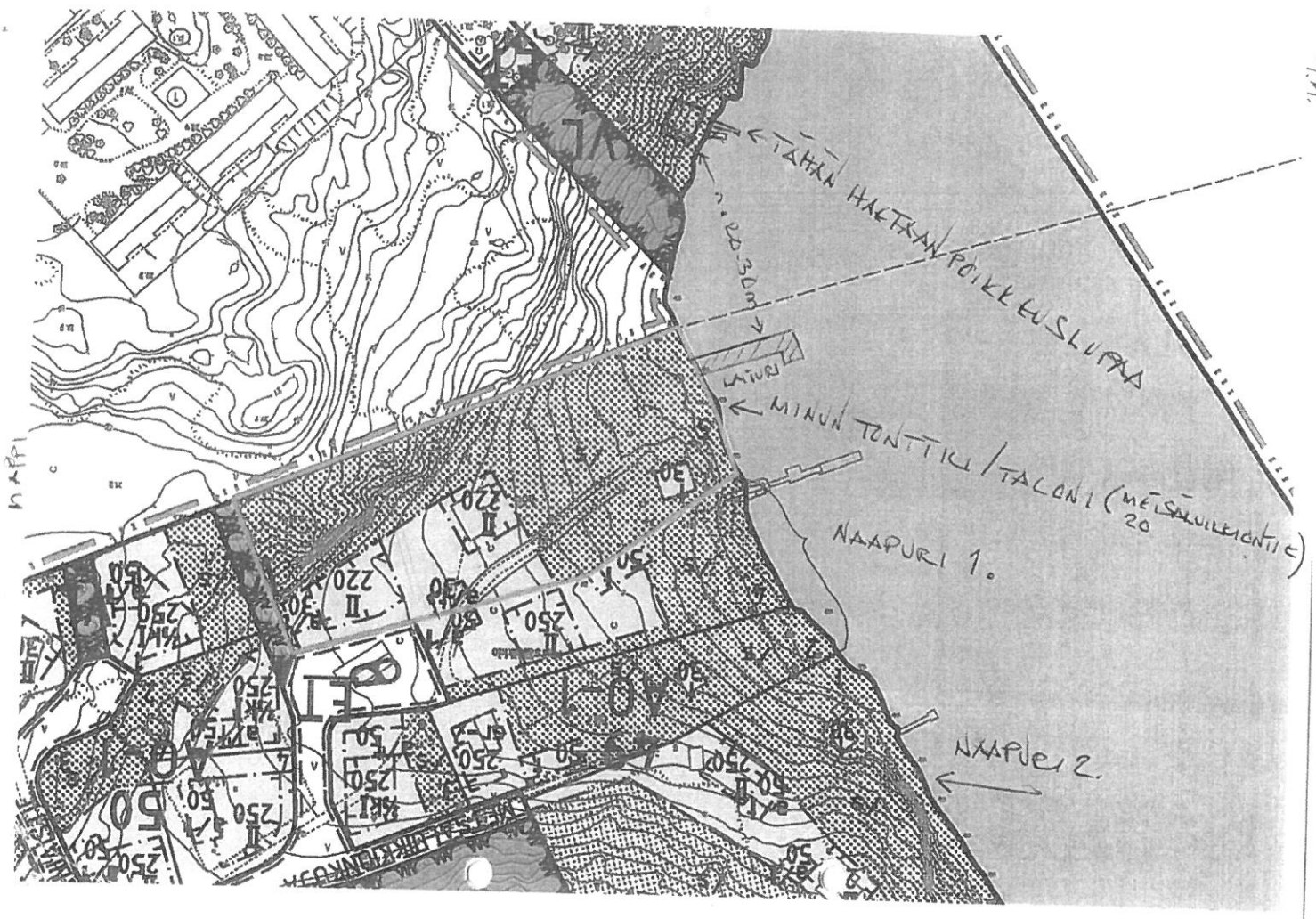
- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

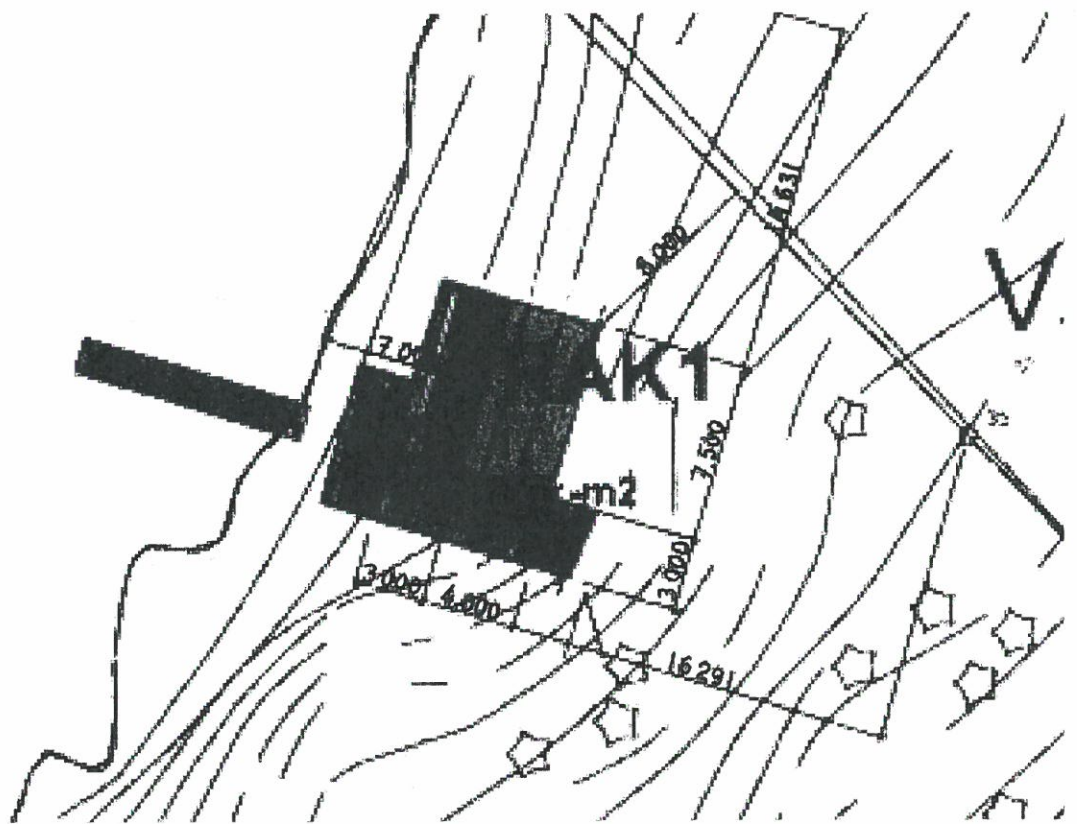
Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.



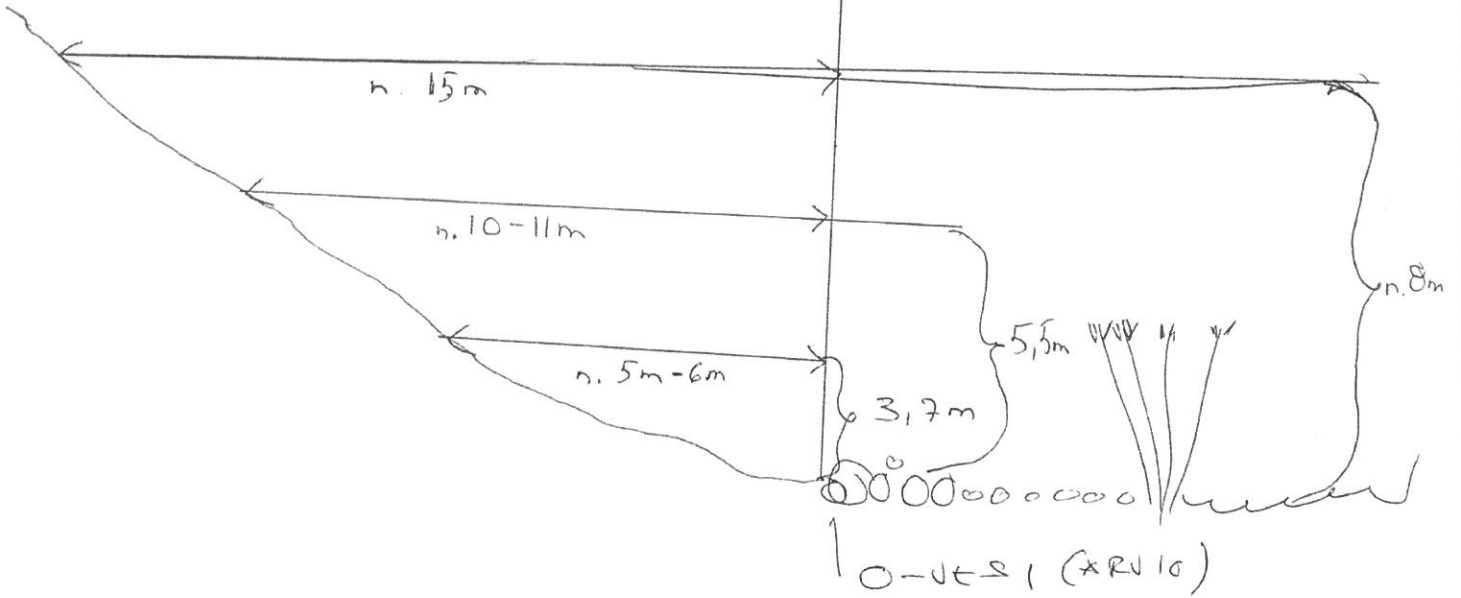




RANTALUOKION MÄKI 24

6.3.2017

RINTEEN KATTEUS SUUNNITELLUN SAUNARAKENNUKSEN KOHDALLA





J1.



J2.



J3.



J4.



J5.



J6.



J7.



J8.



J9.



J10.



J11.



J12.



J13.



J14.



J15.



J16.



J17.



J18.



J19.



J20.



J21.



J22.



J23.



J24.



M25.



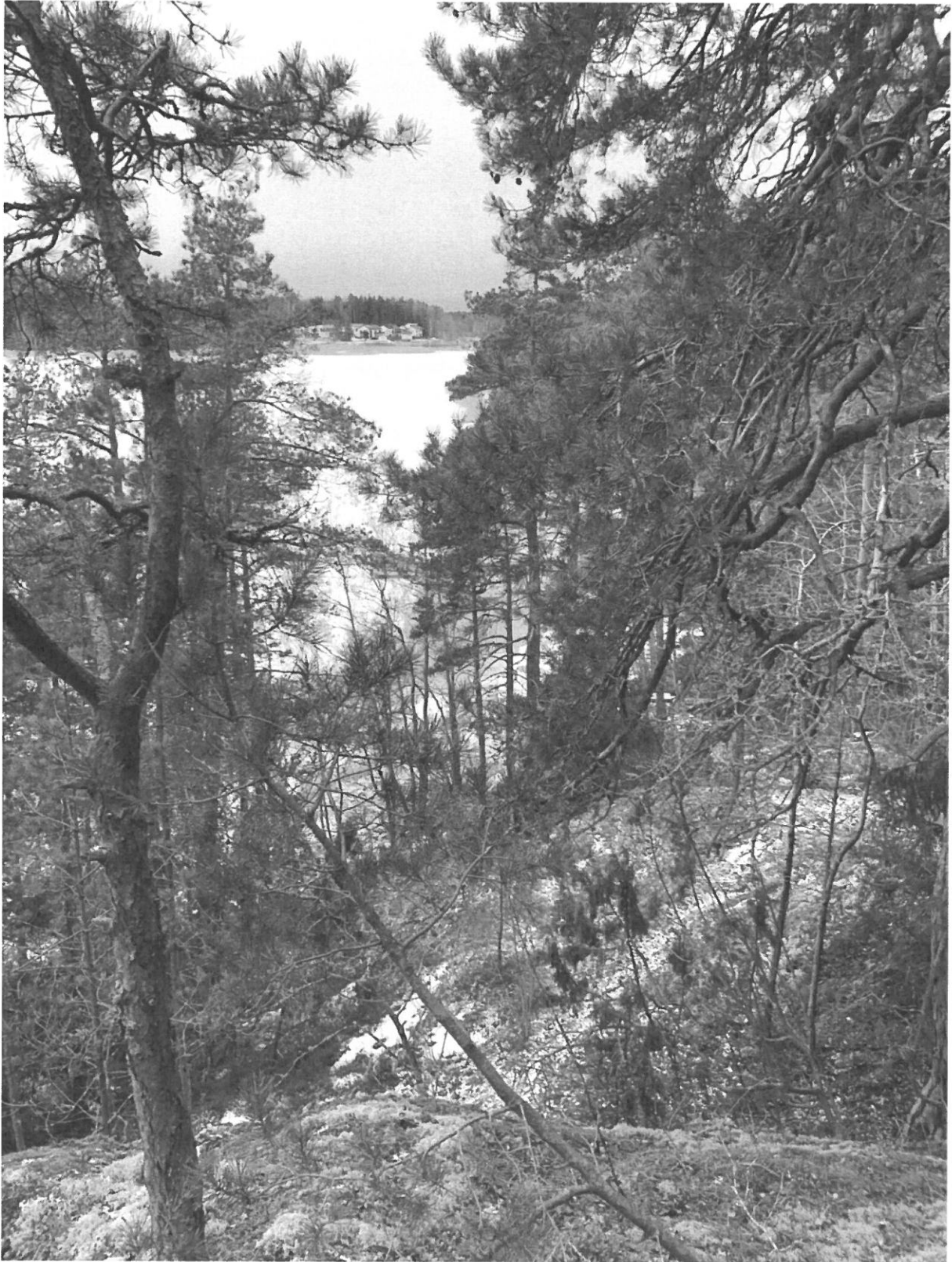
M26.



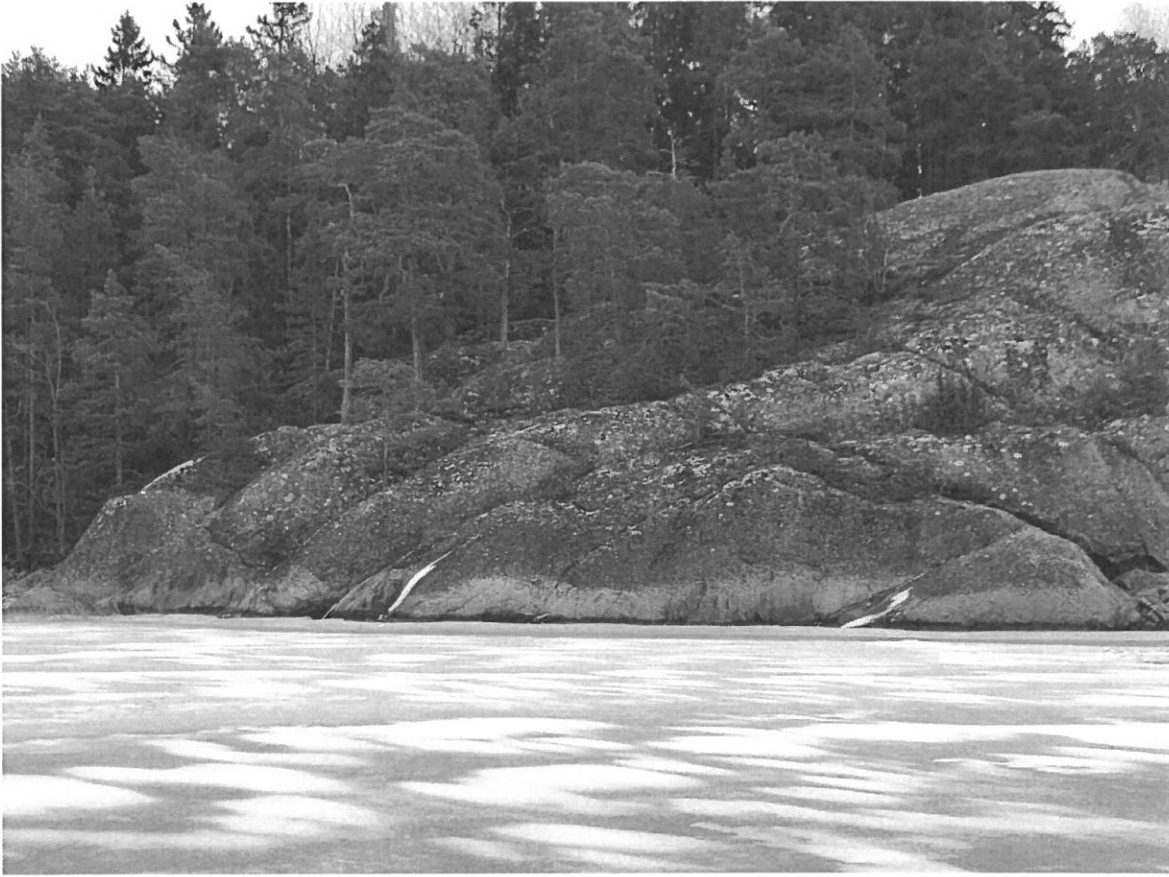
M27.



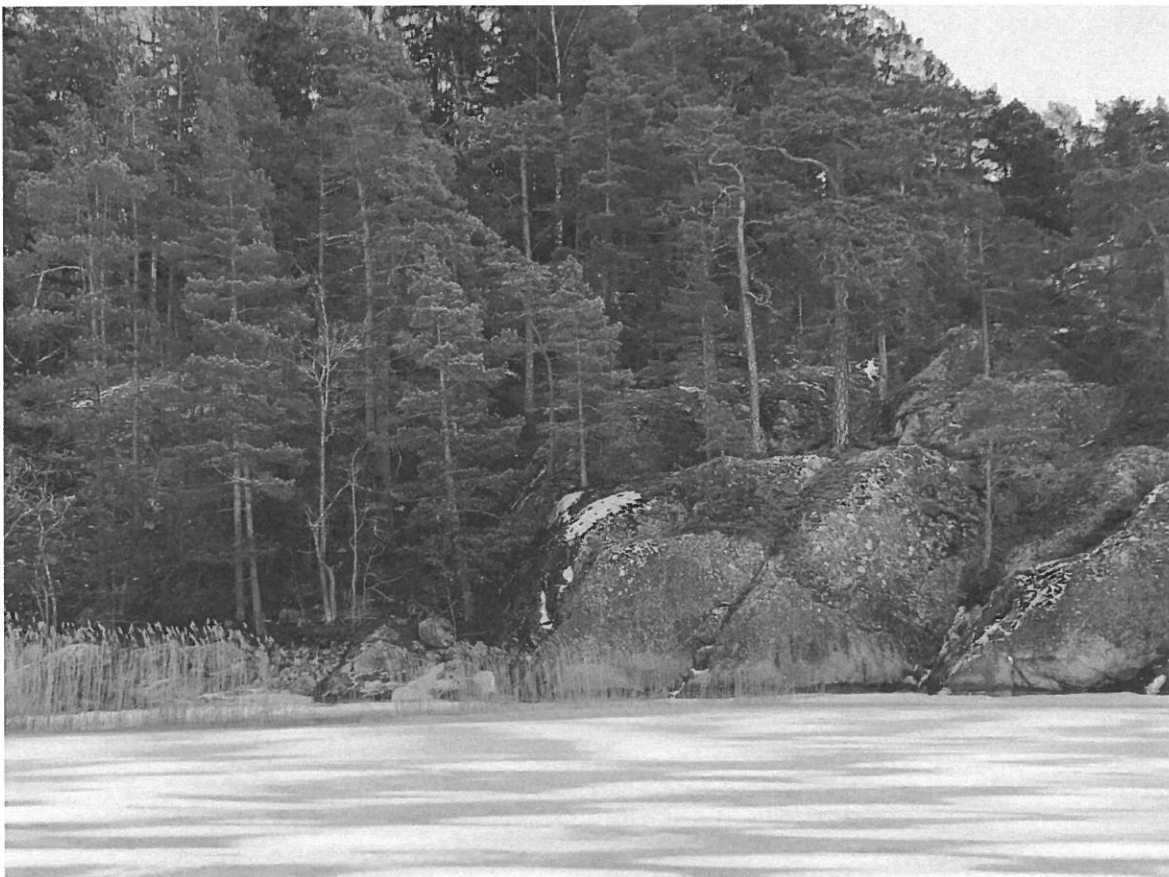
M28.



M29.

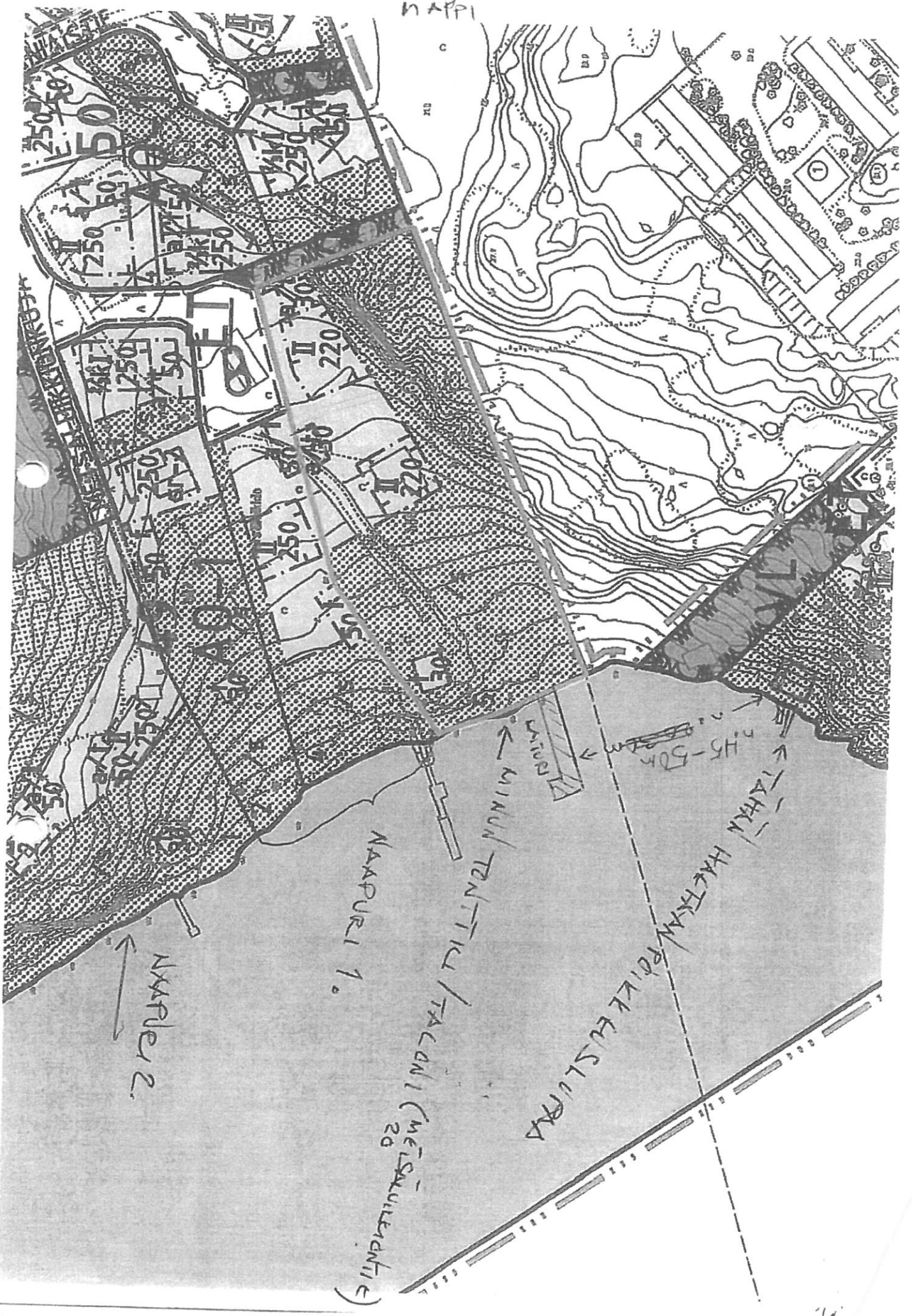


M30.



M31.

M A P P I



Lähetäjä: Lasse Lahti <lasse.lahti@lasselahti.fi>
Lähetetty: keskiviikko 17. maaliskuuta 2021 15.43
Vastaanottaja: HAO Turku
Aihe: Täydennys Turun hallinto-oikeudessa vireillä olevaan asiaan (Tapio Malmgren)
Liitteet: Ranta-alue Malmgren-Kangasniemi-Hakala vs. poikkeuslupa asumus.pdf

Lähetän oheisena asianajaja Heikki Jalaksen puolesta alla olevan täydennyksen sekä liitteen yllämainittuun Turun hallinto-oikeudessa vireillä olevaan asiaan.

Lasse Lahti
asianajaja, varatuomari, Turku

Asianajotoimisto Lasse Lahti Oy
Yliopistonkatu 11 a B 20, 20100 Turku
puh. 02-232 1600 faksi 02-232 1605
toimisto@lasselahti.fi
lasse.lahti@lasselahti.fi
www.lasselahti.fi



Tämä sähköpostiviesti saattaa sisältää lain suojaamaa tietoa ja sen sisältö on tarkoitettu ainoastaan vastaanottajan käyttöön. Jos tämän viestin lukee henkilö, jolle se ei ole tarkoitettu, pyydän ottamaan huomioon, että sen kaikki luvaton käyttö, jakelu, kopiointi, muuttaminen tai hallussapito on kiellettyä. Jos olette saanut tämän viestin erehdyksessä, ole hyvä ja ilmoita siitä toimistoomme vastaamalla viestiin sekä poista viesti ja kaikki sen kopiot laitteistostasi.

The information in this e-mail may be confidential, and is intended only for the use of the recipient. You are hereby notified that any dissemination, distribution, or copying of this e-mail, or any of its content, to any other party, is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please return it to the sender immediately and delete the original message and any copy of it from your computer system.

Turun Hallinto-oikeudelle

Asia: Vähäinen valituskirjelmän tekstin täydennys (s. 17) ja karttaliittemerkintää (käsimerkintä kaavakarttapohjalla) koskeva oikaisu 13.3.2021 Turun hallinto-oikeudelle jätettyyn valitukseen Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston 15.2.2021 pöytäkirjan 18 §:n kohdalla tekemästä päätöksestä MRL 23 luvun tarkoittamasta poikkeamispäätöksestä Naantalin Metsäluokion asemakaavan korttelissa n:o 26.

Valittajat: Tapio Malmgren ym, Naantali
Asiamies: AA Heikki Jalas

Vastapuoli/ hakija : Toni Rannikko,, Naantali

1. Valituskirjelmän sivun 17 toisen päättävän kappaleen lopussa alkaa lause sanalla "Minkäänlaista..." Sanelu- ja oikolukuteknisistä syistä lauseen muu osa puuttuu. Lause kokonaisuudessaan on tarkoitettu kuulumaan: *Minkäänlaista kattavaa, puuston tai muun kasvillisuuden muodostamaa näkösuojaa ei näiden käytännössä rajakkain jatkuvien ranta-alueiden välillä maan puolellakaan ole, johtuen juuri rannan muodosta ja laadusta.*
2. Valitukseen on liitetty (liite 2) oheisen kaavakarttaohteen mukainen kartta siihen tehtyine kynämerkintöineen. Mittakaavaerehdyksen ja tiedoksiannon puuttumisen aiheuttaman kiireen vuoksi *saunarakennus- ja terassikokonaisuuden asemapiirroksen merkityn paikan ja valittaja Malmgrenin laiturin (laitureista eteläisin) välinen etäisyys tarkennetaan nyt 45-50 metriksi riippuen mihin hakijan asemapiirroksen valittajien puoleisista pisteistä mitta otetaan. (Hakija ei ole merkinnyt hankkeensa sijaintia maastoon, joten tehty mittausta perustuu edelleen hakijan asemapiirroksen suurennoksesta, = Liite 3, liiteluettelossa havaittavassa epähuomiossa "kaavasuurennos", saatuihin sijaintitietoihin.) Liite 3, "kaavakartta merkinnöin" toimitetaan toimitetaan tämän kirjoituksen mukana hallinto-oikeudelle eo mukaisesti korjattuna uudelleen, jolloin valituskirjelmää seurannut liite 3. voidaan jättää huomiotta.*

Edellä kosketellustakin kartta-aineistosta on tietysti samalla nähtävissä, että itse kiinteistöjen rajat – erityisesti ajatellen kiinteistöä 529-30-49-5 ja toisaalta hakijan kiinteistöä - olisivat rakennuspaikkona rajoittautua vielä lähempänä toisiaan kuin mainitut aiotut tai olivat rakennukset ja rakennelmat toisiaan.

Vertailltavina tässäkin suhteessa lakia sovellettaessa ovat toisaalta, vanhimmillaan lähes 100v käytössä olleet, kaavankin mukaiset rakennuspaikat ja toisaalta samassa kaavassa, rakennettavan alueen ulkopuolelle erikseen rantaan, /s -alueelle nyt poikkeamalla haettava käytännössä uusi erillinen rakennuspaikka.

Kolarissa maaliskuun 17 päivänä 2021.

Heikki Jalas
Asianajaja, Turku.

Pyydän asianaja Lasse Lahtea, jolla on hallussaan tarkistettu liite 3. sähköisessä muodossa, huolehtimaan tämän kirjelmän ja liitteen toimittamisesta edelleen Turun Hallinto-oikeuteen. HJ.

