

HALLINTO VALITUS

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

VALITUSVIRANOMAINEN:

28/6 2021

Turun hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku

Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku

VALITUKSEN TEKIJÄT:

21100, Naantali,

HS

21100, Naantali,

HS

SS

1. Asian tausta

Valitus koskee Naantalın kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tekemää päätöstä koskien rakennustarkastajan lupapäätöstä 21-0141-R, missä rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksytään.

(jäljempänä yhdessä myös "valituksen tekijät") ovat pyrkineet ehdottamaan muutoksia rakennusluvan hakijoina olleille

(jäljempänä yhdessä myös "Rakennuttajat").

Valituksen tekijät ovat heti naapurinkuulemisesta lähtien yrittäneet keskustella rakennuttajien kanssa, jotta myöhemmin esitetyt asiat otetaan huomioon. Valituksen tekijät ovat käyneet puhelinkeskusteluja ja lähettäneet sähköpostia. Vastauksia sähköposteihin ei ole tullut. On siis kohtuutonta väittää, että valituksen tekijöiden motiivi olisi pitkittää ja hankaloittaa rakennuttajien hanketta.

Valituksen tekijät ovat aikanaan sitoutuneet noudattamaan lakia ja Naantalın kaupungin alueelle asettamia määräyksiä. Tätä edellytämme myös muilta ja muut alueelle jo rakentaneet, ovat näin toimineet. On kohtuutonta, että alueelle viimeisenä tuleva saa rakentaa miten haluaa, eikä ota huomioon ympärillä olevia rakennuksia. Tämä asettaa aikaisemmin alueelle rakentaneet epätasa-arvoiseen asemaan. Muun muassa kadun suuntainen rakennusalueen rajan ylittäminen on asia, mitä ei kukaan muu ole saanut läpi. Ennakkotapaukset koskevat vain rakennusalueen rajan ylittämistä tontin takaosassa tai sivuissa, jos kiinteistön väliset turvavälit pystytään takaamaan.

2. Vaadittu muutos

Valitus koskee Naantalın kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tekemää päätöstä koskien rakennustarkastajan lupapäätöstä 21-0141-R, missä rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksytään. Vaadimme edellä mainitun rakennusluvan perumista alla mainituin perusteluin. Perustelut tulee ottaa huomioon uudelleen rakennuslupaa hakiessa. Rakennusluvassa esitetyt suunnitelmat eivät täytä Maankäytön ja rakennuslain (5.2.1999/132) määräyksiä ja velvoitteita. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki viittaa kaupungin rakennusjärjestyksessä ja Kemmolán rakentamistapaohjeessa asetettuja talon korkeus- ja sijoittelu vaatimuksia. Väitteet on perusteltu seuraavassa kappaleessa.

3. Muutosten perustelut

Maankäyttö ja rakennuslaki (5.2.1999/132, "MRL") viittaa kaupungin rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestyksessä viitataan kaava kohtaiseen rakennustapaohjeeseen. Kemmolán rakennustapaohjeessa on määritelty seuraavaa: " Jyrkemmällä rinnetonteilla, tulee

HS SS

rakennuksen olla rinteeseen porrastettu, jottei synny korkeita julkisivuja. Rakennuksen vesikaton korkeus tulee olla enintään 7,5 metriä luonnollisesta maanpinnasta.” Piirustuksissa rakennuttajat ovat mittausten perusteella saaneet kiinteistön kaakkoiskulmassa korkeusasemaksi +19.65. Mittaustulos on mitattu louhospedin päältä, joka sijaitsee tontilla. Kuten kuva 1 osoittaa, tontilla on 3 metrin louhospeti punaisen viivan yläpuolella. Luonnollinen maanpinta on 3 metriä alempana. Määritelmän mukaan tontilla sijaitseva louhos ei ole luonnollista maata. Rakennuttajan luonnoksista käy ilmi, että tontin takarajalla korkeusasema on +16.12. Tämä voidaan tulkita luonnolliseksi maanpinnaksi, koska kyseessä on heinikkoa ja savimaata. Kuvassa 4 ja 5 on näytetty, miten paljon nykyinen korkeusasema peittää talomme arvokasta peltomaisemaa. Lisäksi nykyisellä korkeudella rakennuksesta tulee naapureihin nähden häiritsevän korkea. Lisäksi tontille rakennettua kiinteistöä, ei saanut rakentaa korkeammalle. Aloituskokouksessa asuinkerroksen lattiapinnalle asetettiin korkeusrajoitus 25.5. Tämä perusteltiin kokouksessa ympäristöön soveltuvaksi.

Rakennuttajat eivät ole suunnitelmissa ottaneet huomioon rakennuksen sijoittamista tontille. MRL 14§ viittaa kaupungin rakennusjärjestykseen, missä Naantalissa kaupunki on määritellyt 4§ Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja 6§ Rakennuksen korkeusasema. Lisäksi MRL 117§ viittaa rakennuksen sopeutumiseen rakennettuun ympäristöön. Kuvassa 2 on havainnollistettu punaisilla viivoilla missä metsäraja tontilla sijaitsee. Kaupungin rakennusjärjestyksessä 4§ määrätään rakennuksen sijoittaminen peltoalueella metsäsaarekkeen tuntumaan. Lisäksi avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuttajat eivät ole ottaneet huomioon rakennuksen korkeusasemaa ja muotoa huomioon. Kaupungin rakennusjärjestyksessä 6§ käsketään uuden rakennuksen sopeuttaminen olemassa olevaan ympäristöön. Kaupungin rakennustarkastaja on ehdottanut tontille L-mallista taloa. Tällöin talon päämassa noudattaisi määräyksiä. Kuvassa 3 on näytetty, miten pienestä alueesta on kysymys, mutta hyvin merkittävästä asiasta kuitenkin. Jättämällä kuvan 3 punaisen nuoliinjan auki, jäisi kuvien 4 ja 5 peltomaisema näkyviin ja talo rajautuisi metsäsaarekkeen tuntumaan. MRL 14§ ja MRL 117§ nojalla Rakennuttajat eivät ole ottaneet huomioon ympärillä olevia rakennuksia ja korkeusasemaa.

Talon asemoinnissa ja harjan suunnassa ei ole huomioitu ympärillä olevia rakennuksia ja niiden korkeuksia. MRL 14§ ja MRL 117§ nojalla Rakennuttajat eivät ole ottaneet huomioon kiiltävän kattopinnan aiheuttamia auringon heijasteita. Kuva 5 havainnollistaa hyvin, miten kirkaasta valosta on kysymys. Nykyisten suunnitelmien mukaan heijasteet tulevat suoraan valituksen tekijöiden ikkunoihin ja lämmittää sisäilmaa kohtuuttoman paljon. Lisäksi ikkunoista ei näe mitään, koska valo on liian kirkas. Tämä on häiritsevä ja alentaa asumismukavuutta. Auringon merkitys on otettava huomioon Naantalissa, joka on tilastojen mukaan Suomen yksi aurinkoisimmista kunnista. Rakennuttajat eivät ole halunneet ottaa ympärillä olevia rakennuksia huomioon ollenkaan ja täten jättäneet noudattamatta MRL 14§ ja MRL 117§ pykälää. Näiden lisäksi rakennuttajat ovat jättäneet noudattamatta kaupungin rakennusjärjestystä.

Kadunpuoleisen Rakennusalueen rajan ylittäminen on iso poikkeama, jota aikaisemmin alueelle rakentaneet eivät ole saaneet poikkeusta. Rakennusalueen rajan ylittäminen muualla kuin kadunpuolella, poikkeama on hyväksytty, jos riittävät etäisyydet paloturvallisuuden säilyttämiseksi jää ennalleen. Lisäksi naapureilta on pitänyt saada hyväksyntä. Tässä

HS SS

tapauksessa kaksi naapuria ei naapurinkuulemisessa hyväksynyt rajan ylitystä. Koska kysymyksessä ei ole vähäinen poikkeama, MRL 175§ ei voi tässä tapauksessa soveltaa. Tämä päätös asettaa aikaisemmin alueelle rakentaneet eriarvoiseen asemaan.

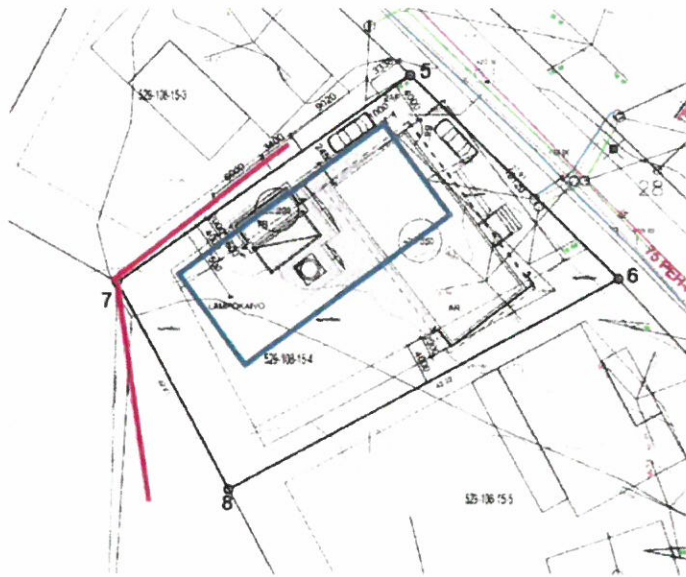
Kuten edellä on perusteltu, rakennuttajat eivät ole huomioineet ympärillä olevia rakennuksia ollenkaan. Lisäksi rakennuttajat eivät ole halunneet löytää vaihtoehtoisia ratkaisua vaan ovat pitäneet radiohiljaisuutta. Rakennusluvassa näytetyt korkeudet, eivät vastaa luonnollisen maanpinnan korkeuksia vaan louhospinnan korkeutta. Rakennusluvassa myönnetty rakentamisalueen poikkeama kadunpuoleisen rajan ylittämisestä ei ole hyväksytty aikaisemmin alueelle rakentaneiden suunnitelmissa. Hyväksytyt ratkaisut asettavat myös muut aikaisemmin rakentaneet eriarvoiseen asemaan. Lisäksi auringon aiheuttamia heijasteita ei ole otettu huomioon alueella, missä aurinko tilastojen mukaan paistaa eniten.

KATSO MYÖS LIITE 1

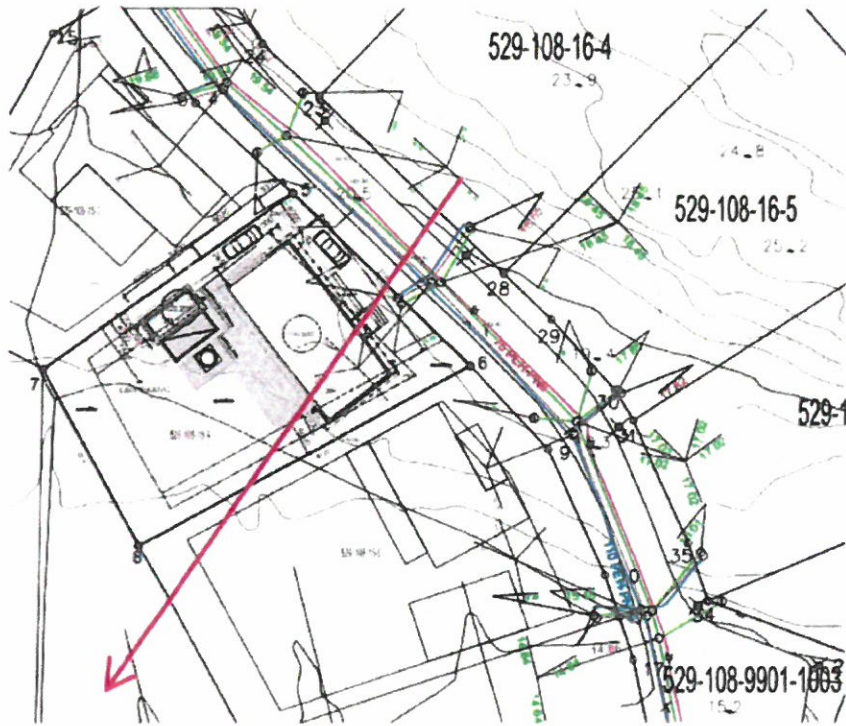


Kuva 1 Luonnollinen maanpinta

HK SS



Kuva 2 Tontti

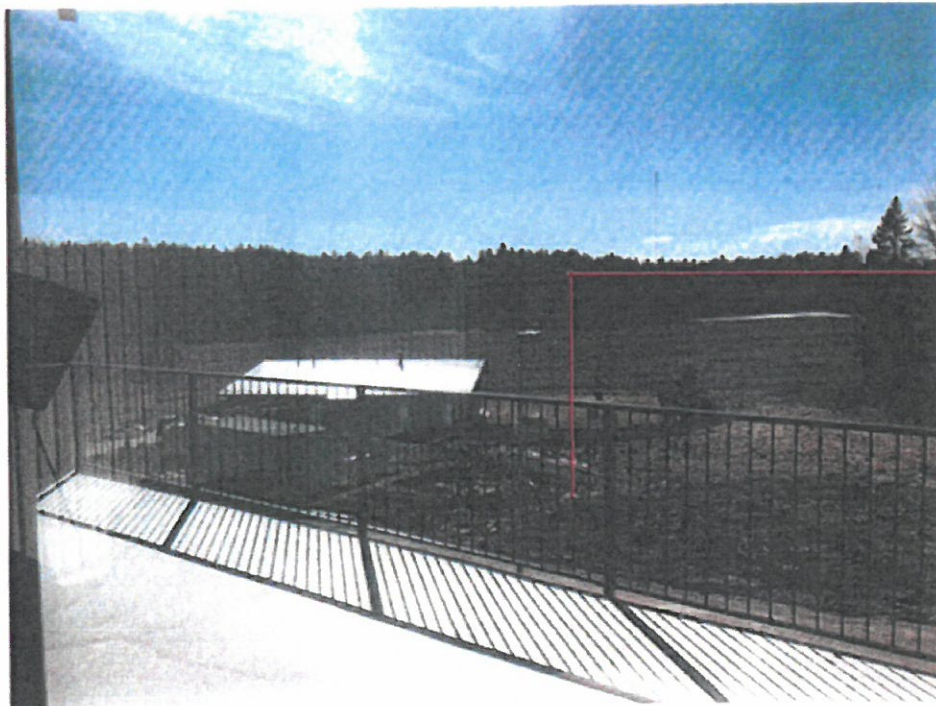


Kuva 3 Asemakaava

HK SS



Kuva 4 Maisemaikkuna näkymä 1



Kuva 5 Maisemaikkuna näkymä 2

28.6.2021 NAANTALI

SS
HS

LIITE 1

SAAPUNNIT

30.04.2021

Oikaisuvaatimus koskien kiinteistölle [] myönnettyä rakennuslupaa

Rakennusluvan tiedot:

Kuntalupatunnus	21-0141-R
Annettu	16.4.2021
Muutoksenhaku aika päättyy	30.4.2021

Vaadimme yllä mainitun rakennusluvan perumista tai sen oikaisua alla mainitun perusteen

Talon korkeus tulisi rajata 24,5 metriin, joka on 8,5 metriä luonnollisesta maanpinnasta tontilla. Vaihtoehtoinen ratkaisu on talon sijoittaminen niin, että tontilla [] sijaitsevasta rakennuksesta arvokas peltomaisema säilyy. Tämä saadaan säilymään niin, että tonttien 15-4 ja 15-5 väliin jää riittävästi tilaa maisemalle. Alla on perusteltu tarkemmin, mihin edellä mainitut vaatimukset perustuvat. Lisäksi haluamme nostaa esiin paloturvallisuuden maksimoinnin ja myönnetyssä rakennusluvassa on puutteita myös paloturvallisuuden suhteen.

Kiinteistöt [] myös puoltavat näkemystämme tässä asiassa.

Maan käyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Luku 7, 50§ Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

- Millä tavalla on perusteltua poiketa hyväksytystä asemakaavasta, jota laadittaessa on huomioitu yllä mainitut tarkoituksen mukaiset seikat?

Luku 7, 54a§ Asemakaavan pohjakartta:

Asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

Asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana.

Vähäinen asemakaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen.

- Kyseenalaistamme Naantalın kaupungin tekemän maastoa kuvaavan pohjakartan tarkkuuden sillä perusteella, että naapurikuulemisen yhteydessä meille toimitetun vastineen mukaan tontin luonnollinen maanpinta olisi huomattavasti korkeammalla, kuin meidän on

to 55

annettu ymmärtää. Kaavakartasta emme pysty näkemään korkeusmerkintöjä muuten, kuin hylkeenpyytäjän tien osalta...

Luku 16 Rakentamista koskevia määritelmiä, 115 § Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

- Meille naapurikuulemisen yhteydessä toimitetut asiakirjat eivät olleet kaikilta osin totuuden mukaisia. Naapurikuulemisen yhteydessä toimitettujen asiakirjojen mukaan tontille saisi rakentaa 250 + 50m², mutta asemakaavan mukaisesti oikeat luvut ovat 240m² +50m². Lisäksi kyseenalaistamme lupakuvien tarkkuuden muutenkin (esimerkiksi korkeudet).

Luku 17, Rakentamisen yleiset edellytykset

117§ Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

- Näkemyksemme mukaan rakennus ei sovellu jo rakennettuun ympäristöön eikä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Rakennus on liian korkea suhteessa ympäröiviin rakennuksiin, kun otetaan huomioon ympäristön maastonmuodot.

Luku 19 Lupamenettely ja lupaharkinta

131§ Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;*
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.*

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;*

4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;

- Mihin perustuu Naantalin kaupungin päätös olla pyytämättä selvitys edellä mainituista (punaisella) asioista rakennuslupahakemuksen yhteydessä? Vaikuttaa siltä, ettei rakennuspaikan pohja- tai korkeusolosuhteet ole rakentajan, eikä Naantalin kaupungin tiedossa. Millä tavoin Naantalin kaupunki määrittelee luonnollisen maanpinnan?
- Luonnollinen maanpinta ei ole tontille ajettu louhos/maa-aines. Luonnollinen maanpinta ei ole korkein mahdollinen pinta tontilla. Meidän näkemys on, että luonnollinen maanpinnan korkeus on 16, joka on vallitseva korkeus suuressa osassa tonttia. Tontin "rinne" muoto on tullut tontille ajetun louhoksen myötä. Katso alla oleva kuva.



135§ Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

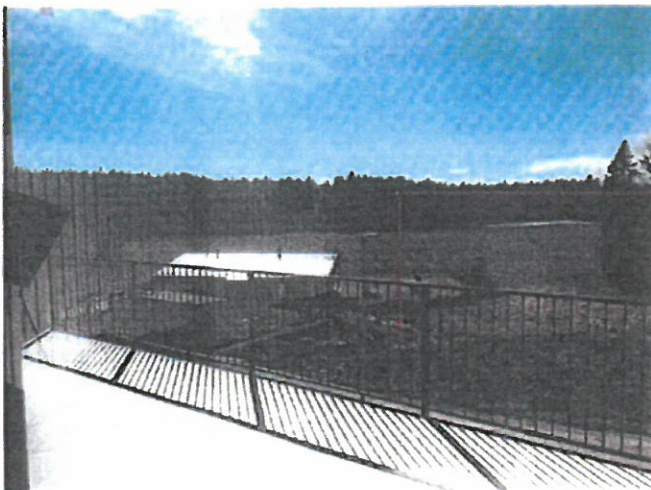
Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 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;

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

- Rakennus ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, vaan ylittää rakennusalueen rajan luoteisnurkassa. Rakennus ei sovellu ko. paikalle, lisäksi se aiheuttaa tarpeetonta ja vältettävissä olevaa haittaa kiinteistölle [REDACTED]. Alla olevissa kuvissa havainnollistetaan hyvin, miten rakennus tulee peittämään näkymät pellolle. Talon pienellä siirrolla, tämä olisi vältettävissä.
- Alla olevista kuvista puuttuu viereisen talon kattokorkeus, jolloin näkyvyys talojen välistä menee umpeen. Lisäksi alla oleva kuva havainnollistaa hyvin, miten kirkkaasti auringon säteet heijastuvat talon katosta asuntoomme. Tämä sama ilmiö toistuu, eteen rakennettavasta talosta mikä aiheuttaa kohtuutonta haittaa meille.



Naantalin kaupungin rakennusjärjestys

Luku 1, Yleistä

1§ Soveltamisala

Naantalin kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka täydentävät maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä sekä muita maan käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

4§ Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- tai kaupunkikuvaltaan sopu suhtainen kokonaisuus. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, väriyty, valaistus sekä julkisivun jäsentely. Arvokkailla maisema-alueilla rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että ympäristön kannalta arvokkaiden rakennusten näkyvyys ja keskinäinen hierarkia säilyy maisemassa.

5 § Rakennuspaikan rajan ylittäminen

6 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Lupapiirustuksista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet). Rakennus tulee rinteisellä rakennuspaikalla sijoittaa niin, että vältetään turhilta ja rumilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvan hakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

- Meidän mielestä rakennuksen korkeusasema, ei ole sopeutettu olemassa olevaan ympäristöön.

23 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt sekä auto- ja polkupyöräpaikat

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, etteivät ne aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Rakennuspaikka on suunniteltava siten, että auton kääntäminen pihalla on mahdollista.

- Emme usko, että auton mahtuu kääntämään pihalla ilman, että joutuu peruuttamaan joko tielle tai tieltä pihalle. Piirustuksissa on näytetty teoreettisella tasolla onnistuvan. Lisäksi

autopaikat ovat sijoitettu rakennusalueen ulkopuolelle. Auto on yksi suurimmista paloriskeistä. Hylkeenpyytäjantiellä kaikki kiinteistöt ovat sijoittaneet autopaikat rakennusalueen sisälle. Meidän mielestä tätä samaa tulisi noudattaa, jotta paloriskit voidaan minimoida ja turvaetäisyydet pysyvät kunnossa.

- Lisäksi suunnitelmissa ei ole huomioitu sitä tilannetta, kun saapuu 1-2 vierasautoa. Kaikki kiinteistöt ovat ottaneet huomioon 2 lisäauton pysäköinnin väliaikaisesti tontille, niin ettei autoja tarvitse pysäköidä kadulle jolloin ne haittaavat kadun liikennettä.

28 § Jätehuolto ja varastointitilat

Lupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon ja varastoinnin järjestämiseen. Tilojen mitoituksessa ja sijoituksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Jätehuollon järjestämisestä on lisäksi määrätty kaupungin jätehuoltomääräyksissä.

- Suunnitelmista ei käy ilmi, mihin tontin omistajat ovat suunnitelleet tarkoituksen mukaisen jätehuollon. Jätehuolto todennäköisesti vie lisää tilaa etupihalta?

Naantalın kaupungin rakennusjärjestys

1 § Soveltamisala

Naantalın kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka täydentävät maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä sekä muita maan käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

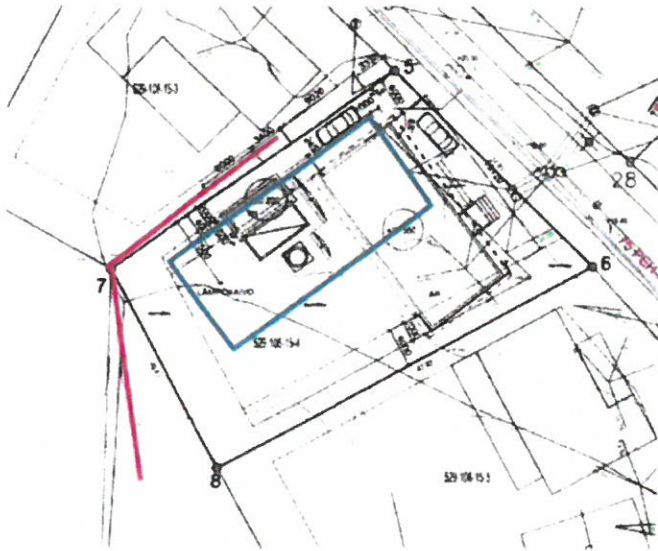
- Edellä on kuvattu, että kaupungin rakennusjärjestystä on noudatettava.

4 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- tai 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, väriyty, valaistus sekä julkisivun jäsentely.

Peltoalueille rakennettaessa rakennukset tulee sijoittaa metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Arvokkailla maisema-alueilla rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että ympäristön kannalta arvokkaiden rakennusten näkyvyys ja keskinäinen hierarkia säilyy maisemassa.

- Kuten edellä on sanottu, peltoaukiolla rakennus tulee sijoittaa metsäsaarekkeiden tuntumaan. Lisäksi pitää kiinnittää korkeusasemaan. Alla olevassa kuvassa on osoitettu punaisella viivalla, missä metsäsaareke menee. Lisäksi kuvaan on merkitty sinisellä alue, joka tulkintamme mukaan täyttää tämän metsäsaarekkeen tuntumaan rakentamisen määritelmän. Jos tätä noudatettaisiin kuten Naantalin Kaupunki edellyttää, jäisi meille riittävä näköala maisemaikkunoista pellolle.



Kemmola rakennustapaohjeet

Jos hakemukseen liitetyissä rakennuspiirustuksissa esitetään ohjeista poikkeavia ratkaisuja, tulee poikkeamiselle esittää hyväksyttävät perustelut. Naantalin kaupungilta tonttinsa ostaneet ja vuokranneet ovat luovutuskirjassa nimenomaisesti sitoutuneet noudattamaan rakennustapaohjeita.

Rakennus tulee sijoittaa kaavan osoittamalle rakennusalalle, jonka saa ylittää kuistin, erkkerin ja terassin osalta. Räystäät saavat ylittää rakennusalan.

Tontin maastonmuodot säilytetään ennallaan ja on vältettävä nykyisen maanpinnan täyttää merkittävästi. Tontit on liitettävä toisiinsa ilman porrastuksia. Maanpinnan muotoilulla ei saa heikentää naapuritonttien piha- tai rakentamisolosuhteita. Jos tontti rajautuu viheralueeseen, on pihan tasot sovitettava luonnollisen maanpinnan tasoon tontin rajalla.

Jyrkemmällä rinnetonteilla, tulee rakennuksen olla rinteen mukaan porrastettu, jottei synny korkeita julkisivuja. Rakennuksen vesikaton korkeus tulee olla enintään 7,5 metriä luonnollisesta maanpinnasta.

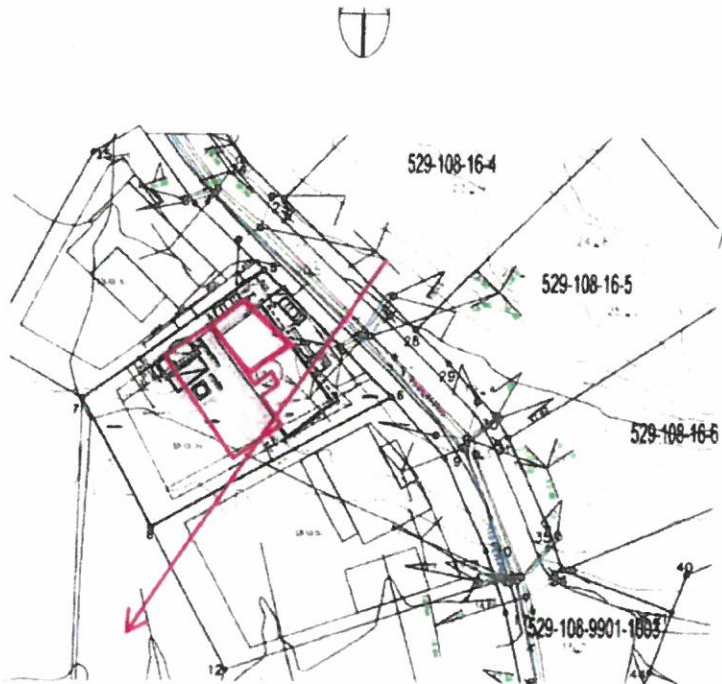
Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä, rapattuja kiviainespintoja tai maalattua puuta.

Julkisivumateriaalina ei saa käyttää karkeasahattua lautaa tai pyöreänmuotoista hirttä kattokulma voidaan ja on usein suositeltavaakin tehdä loivemmaksi, jotta rakennuksesta ei tule häiritsevän korkea suhteessa naapureihin.

Pihan ja tontin käsittely on esitettävä riittävällä tarkkuudella joko asemapiirustuksessa tai erillisenä pihasuunnitelmana, jossa tulee esittää mm rakennukset, aidat, kulkuväylät, autopaikat, jätekatokset, maaston käsittely sekä istutettavat alueet.

- Maanpinnan täytöt on jo aloitettu ja tontilla on meidän mielestämme tehty massiivisia maatäyttöjä, vaikka tontin omistajat vastineessaan tämän kieltävätkin. Lisäksi rakennus ylittää rakennusalueen muuten kuin edellä mainitulla tavalla. Tontti rajautuu viheralueeseen ja viheralueen ja pihan rajaa on jo nyt nostettu niin paljon, ettei pihan tasoa voi piirustusten mukaisesti sovittaa luonnolliseen maanpinnan tasoon. Jos kyseessä on jyrkkä rinnetontti, tulisi talo suunnitella rinteeseen mukaan porrastetusti. Vesikaton korkeus ylittää ohjeistuksen mukaisen harjakorkeuden. Harjakorkeuden ylitys on mielestämme huomattava, kun puhutaan senttien sijaan metreistä.
- Millä värisävyllä rakennus on tarkoitus maalata lehtikuusen väriseksi? Tämä ei käy ilmi rakennuslupahakemuksen tiedoista. Vastineessa rakentajat kuitenkin ilmoittivat noudattavansa täysin kaikkia rakennusmääräyksiä sekä ohjeita.
- Olemme edelleen sitä mieltä, että rakennuksesta tulee naapureihin nähden häiritsevän korkea.
- Rakennuslupadokumenteista ei käy ilmi, miten esimerkiksi kiinteistön jäteastia aiotaan sijoittaa tontille etupihan ollessa niin ahdas. Lisäksi esitetyt suunnitelmat maaston käsittelystä on mielestämme puutteelliset.
- Lisäksi Kemmolan ohjeistuksessa määrätään, että rakennus tulee portaistaa rinteeseen mukaisesti jyrkillä rinneosuuksilla. Taloa ei ole portaistettu rinteeseen mukaisesti, vaan porrastus tehdään massiivisilla maatäyttöillä.
- Minulla on sellainen käsitys, että vaikka yksittäisinä elementteinä talo täyttää kaavan, pitää asioita katsoa kokonaisuutena. Esimerkiksi: Jos kaava sallii jyrkän katon, mutta ei saa mennä korkeammalle kuin 7,5 metriä luonnollisesta maanpinnasta. Jos Rakennus sijoitetaan korkealle, tällöin katto kaltevuus pitää olla loivempi, jotta korkeusraja ei ylitetä vaikka kaava sallisi jyrkän katon.
- Alla myös ehdotus miten talon saisi tontille sovitettua niin, että autopaikat sijoittuu rakennusalueen sisälle ja talomalli pysyy samana. Samalla parannetaan paloturvallisuutta, mikä pitäisi olla yksi tärkeä kriteeri taloja sovitettaessa ympäristöön. Kuvaan on piirretty punainen nuoli. Talon sijoittaminen punaisen nuolen vasemmalle puolelle, olisimme tyytyväisiä ja katsomme tällöin, että tällä tavalla kaikkia rakennusmääräyksiä olisi noudatettu.

As

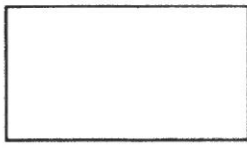


Saamamme vastine esittämiimme huomautuksiin oli riittämätön ja perustelut vajavaisia. Emme tyydy siihen toteamukseen, mikä on *heidän näkemyksensä* luonnollisesta maanpinnan korkeudesta. Lisäksi haluamme todeta, että olemme tehneet rakentajille useita, mielestämme hyvinkin kohtuullisia muutosehdotuksia, jotta meille aiheutuvat haitat saataisiin minimoitua. Olemme olleet useampia kertoja itse yhteydessä rakentajien suuntaan ja koittaneet löytää tilanteeseen kaikkia osapuolia miellyttävän ratkaisun. Ehdotuksissamme olemme siis huomioineet molempien näkökulmia, emme pelkästään sitä mikä olisi meille kaikkein paras ratkaisu. Neuvottelut, eikä laaja naapurikuulemisen yhteydessä tekemämme huomautus ole tuottanut neuvotteluille minkään laista pohjaa, eikä rakentajat ole olleet halukkaita tulemaan vastaan millään tavalla.

Paikassa Naantali 30.4.2021

Litteet Lite 1

Päätösote 14.04.2021



Rakennuslupa

Lupatunnus	21-0141-R	
Hakija		
Rakennuspaikka		
Pinta-ala	946 m ²	
Rakentamismääräykset	AO Erillispientalojen korttelialue	
Kaavoitustilanne	Asemakaava Ak-330	
Kaavan vuosi	2013	
Sallittu kerrosala	290 m ²	
Rakennustoimenpide	Omakotitalon, talousrakennuksen ja lämpökaivon rakentaminen	
Poikkeaminen	MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeus: - rakennusalueen rajan ylitys	
Pääsuunnittelija	 Rakennusarkkitekti (1975)	
Kuuleminen	Kaupunki kuullut kuusi naapurikiinteistöä. Kuulemisen yhteydessä saatu kaksi huomautusta, joihin on annettu vastineet.	
Lausunnot		
Lausunnon antaja	Vesilaitos	
Lausuntopvm	30.03.2021	
Tulos	ehdollinen	
Lausunnon sisältö:	Hakemus vesi- ja viemäriliittymään puuttuu	
Liitteet	Naapurin kuuleminen 4 kpl Energiaselvitys 1 kpl Muu pääpiirustus 1 kpl Perustamistapalausunto 1 kpl Lausunto 1 kpl Naapurin huomautus 2 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Vesi- ja viemäriliitoslausunto tai -kartta 1 kpl Vesi- ja viemäriliitoslausunto tai -kartta 1 kpl Asemapiirros 1 kpl Asemapiirros 1 kpl Julkisivupiirustus 1 kpl Julkisivupiirustus 1 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Pohjapiirustus 1 kpl Pohjapiirustus 1 kpl Hakemus vireilletullessa 1 kpl Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl	
Valmistelija	Jari Koskinen Tarkastusinsinööri	

Päätös

Puhelin 044 733 4730
Sähköposti jari.koskinen@naantali.fi

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella, että rakennuslupa myönnetään jäljempänä mainituin ehdoin:

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:

- Pohjarakennesuunnitelma
- Rakennesuunnitelma
- Energiatodistus
- KVV-suunnitelma
- Painekeotodistus
- IV-suunnitelma
- Iv-mittauspöytäkirja
- Käyttöönottotarkastus, sähkö
- Tarkastusasiakirjan yhteenveto
- Maalämpökaivon porausraportti

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava sekä edistymisen mukaan pyydettävä:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- sijainnin merkintä
- rakennekatselmus
- savuhormien katselmus
- sijaintikatselmus
- vesi- ja viemäri-laitteistojen katselmus
- ilmanvaihtolaitteistojen katselmus
- loppukatselmus

MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeus myönnetään:

- rakennusalueen rajan ylitys

Naantali 14.04.2021

Markku Aro
Rakennustarkastaja
Puhelin: 050 464 9911
Sposti: markku.aro@naantali.fi

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 15.04.2021 jälkeen, jolloin sen katsotaan tuleen asianosaisten tietoon. Päätöksen viimeinen valituspäivä on 30.04.2021.
Päätös on lainvoimainen 01.05.2021.

Rakennustyön aloittaminen

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

- Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 01.05.2024 mennessä ja saatettava loppuun 01.05.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloa ei erityisestä syystä pidennetä.
- Rakennuslupapiirustukset Lupapiirustuksista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa. Lupapiirustukset arkistoidaan sähköisesti.
- Rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. (MRL § 149).
- Asiakirjojen säilyttäminen Luvan hakijalle luovutetut rakennuslupa-asiakirjat on säilytettävä kiinteistöllä.
- Otteen oikeaksi todistaa Naantali 16.04.2021
- Raija Seppä

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia ympäristö- ja 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.

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan lupapäätökseen 21-0141-R

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2021 § 39

933/10.03.00.01/2021

Valmistelija

Kaupungin lakimies Turo Järvinen 10.5.2021

Rakennustarkastaja on päätöksellään 14.4.2021 / 21-0141-R myöntänyt rakennusluvan omakotitalon, talousrakennuksen ja lämpökaivon rakentamista kiinteistölle [REDACTED].

Tyytymättöminä päätökseen ovat [REDACTED] tehneet 30.4.2021 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

LIITE A2, YMPRA 19.5.2021

Viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia toimielimen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään mm. seuraavaa:

131 §. Rakennuslupahakemus.

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

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.

Naantalın kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään lisäksi seuraavasti:

1 § Soveltamisala

Naantalın kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka täydentävät maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä sekä muita maan käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. *Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.*

Luvanhakijat ovat rakennuslupahakemuksensa yhteydessä toimittaneet pohjatutkimuksen sekä perustamistapalausnon. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin oleva maanpinta on vaaittu eli korkeusmitattu. Vaaituskartasta käy ilmi, että esimerkiksi noin rakennusalan keskellä (tutkimuskohta 3) olevan maanpinnan korkeus on +19,8 m. Rakennuslupahakemuksen leikkauspiirustuksesta käy ilmi, että luvan tarkoittaman asuinrakennuksen harjakorkeus on +27,22 m.

$27,22 \text{ m} - 19,8 \text{ m} = 7,42 \text{ m}$ eli asuinrakennuksen korkeus on alle asemakaava-alueen rakennustapaohjeen salliman 7,5 metrin.

Asuinrakennuksen kattokaltevuus on alueen rakennustapaohjeen mukainen.

Rakennusluvassa on myönnetty vähäinen poikkeama MRL:n 175 §:n perusteella asuinrakennuksen pohjoisnurkan sijoittamiseksi vähäisessä määrin rakennusalan ulkopuolelle. Asuinrakennuksen pohjoinen nurkka ylittää kiilamaisesti asemakaavan rakennusalan rajan, enimmillään yhden metrin. Poikkeaminen on vähäinen.

Asemakaavan vaatimat autopaikat ja kääntyminen tontilla on osoitettu asemapiirroksessa. Asemakaava taikka lainsäädäntö eivät edellytä autopaikkojen toteuttamista tontin rakennuslalle. Sen sijaan asemakaava edellyttää asuinrakennuksen sijoittamista tontin kaavanmukaisen rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 171 ja 175 §:n nojalla
- hylkää oikaisuvaatimuksen sekä
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen

Päätös

Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valitusosoitus

Hallintovalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

- valitusaika 30 päivää
- valitusviranomaisen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

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

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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 valituskirjelmäkohtainen.

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

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.

Tiedoksianto (täydennä)

Pöytäkirjanote on annettu <xxx_täydennä> osoitettuna postin kuljetettavaksi <xxx_täydennä>.