

736 08 -07- 2021 10.03.00.01
ARK.TUNNUS NIMIKIRJ.

Liite 1 toimitettu 9.7.2021

NAANTALIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNNALLE

kirjaamo@naantali.fi

Asia: Naapurien/hankkeen vaikutuspiirissä MRL 173 §:n 1 momentin, 192 §:n 1 momentin 1)-3) -kohtien ja 193 §:n 1 momentin 1)-4) -kohtien mukaisessa asianosaisasemassa olevien maanomistajaintresanttien MRL 187 §:n mukainen oikaisuvaatimus 76 § rakennustarkastaja Markku Aron 22.6.2021 tekemästä poikkeamispäätöksestä omakotitalon uudisrakentamista varten, ennalta-aloitusoikeuksin; lupatunnus LP-529-2021-00521; Naantalin Metsäluikkion asemakaavan korttelin n:o tontin rakennusten alueella ja sen ulkopuolella, osaksi kaavan /s-varauksen nojalla rakentamattomana ja luonnonmukaisena säilytettävällä tontin alueella näin sijaitsevat I. kerroksen makuuhuonesiiven 15,9 m² ja olohuoneen länsinurkan 0,3 m² ja kiinteiksi portaiksi ja terassiksi merkityt rakennuksen osat sen länsipuolella, vaikka viimeksi mainittuja ei poikkeamispäätöksessä mainitakaan; /s-varauksen luonnonmukaisena säilyttämisen lisäksi koko tontin eli rakennustenkin alueen rakentaminen on alueen herkkien luonnonsuhteiden vuoksi kaavassa osoitettu tapahtuvaksi siten, että ”rakennusten suunnittelun (ja sijoittamisen) tulee olla erityisen hienovaraista ja rakennusten maastouttamiseen pyrkivää”; poikkeamisella on rakennusalaista poikettu (ks. myös oheinen asemapiirros).

Lisäksi: asuinrakennus sijaitsee sille päätöksen (ja asemapiirroksen) mukaan varatun rakennusalan ulkopuolella; muutoinkin on rakennuksen eo. osia, erityisesti lounaista siipeä sallittu rakentaa – eo. kaavamääräyksestä huolimatta – käytännössä kiinni /s-alueeseen; poikkeamiset ovat samalla osaltaan merkinneet, että tontilta on rakennusten alan – ja kaiken poiketunkin alan – ulkopuolelta ja laajemmaltakin /s-alueelta kaadettu huomattava määrä varttunutta, hitaasti kasvavaa puustoa ilman, että se olisi välttämätöntä tai edes tarpeellista; asemapiirrokselle on tontin koillispuolella olevalle VL-kaistalle merkitty virheellisesti rakennus, vaikka paikalla ei sellaista ole; kosketellaan jäljempänä asianosaisuuskysymyksen yhteydessä.

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on torstai 8. heinäkuuta 2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijät: (jälj. naapurit/oikaisuvaatimuksen tekijät)

1. ,
21110 Naantali
Kiinteistön : omistajana
Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

2. ,
, 21110 Naantali
Kiinteistön : omistajana
Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

3.
, 21110 Naantali
Kiinteistön haltijana
Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

Hakija/vastapuoli:

21110 Naantali

Kiinteistön : omistajana

Samalla kiinteistönsä asemakaavan voimassa ollessa hankkinut ja sen osalta näin asemakaavaan sitoutunut maanomistaja, ja nyt rakennustöiden suorittaja.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamies:

Asianajaja Heikki Jalas

Asianajotoimisto Heikki Jalas Oy

Yliopistonkatu 11 a B 19

20100 Turku

Puh. 040 0523339

02 2519400

maatsto.jalas@pp.inet.fi

www.environlaw.fi

Oikaisuvaatimus:

Naapurien asema asianosaisina:

Kysymyksessä on käytännössä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamat naapurikiinteistöt, joita kohteesta erottaa lahden muodostama vesialue kiinteistöjen keskeisiltä rannoilta olevalla selkeällä ja lyhyellä näköyhteydellä nyt työn kohteena olevan kiinteistön rantaan, missä on jo muokattu muutoksenhaun ja vastatoimenpiteiden kohteena olevaa ranta-alueita siten, että lahtea ja sen rantaviivaa on täytetty erilaisilla ruoppausmassoilla, viimeksi kivillä siten, että se muodostaa toimenpidekiinteistön osalta suoraviivaisemman ja samalla enemmän esillä olevan alueen. Tähän liitetään tässä tarkoituksessa valokuvaliite osoittamaan näkymää lähimmältä, eli muutaman kymmenen metrin päässä olevalta _____ laiturilta (ja samalla tavoin saunarannasta) ja vielä lähempänä olevilta kiinteistön ja sen ranta-alueen osilta.

Kuvassa (4) näkyy myös meneillään oleva massiivinen rannan muuttamistyö, sekä ruoppausaluksen tai sen apualuksen kannella oleva kookas silta-arkku,

joka puolestaan vielä lisää entisen lahden naapuruusyhteyteen vaikuttavaa näkymää lähes niemeksi. Selvytyksen vuoksi tähän liitetään vertailua varten kuva viime kevättalvelta (5), sekä kuva n:o 3, jotka kumpikin antavat käsitystä asiasta, vaikka ovatkin vasta rantatyön vaiheesta. Samoista vaiheista tähän liitetään drone-ilmakuva (1), sekä entiseltä vesirajalta oleva kuva (2). Lopuksi tähän kuva-aineistoon lisätään vielä kuva (6), jossa rantatyömaalle on ajettu sen luonnonmukaisesta tilasta täysin poikkeavaa vallikiveystä ja vedessä olevaa ruoppausmassaa osin läjitetty hiekalla.

Nämä kaikki ovat naapurissa, ja laiturilta olevista kuvista näkyy ottopaikka. Rantaa on uudelleen muotoiltu siten, että ennestäänkin läheinen yhteys naapurikiinteistöihin on käynyt käytännössä tosiasialliselta funktioltaan vieläkin läheisemmäksi.

Nyt on kysymys poikkeamisesta, ja tämän poikkeamisen lisäksi sanotun tontin /s-alueella on toinen, käytännössä rantaan kiinni terasseineen rakennettavaa saunaa koskeva poikkeamislupamenettely Turun hallinto-oikeuden käsiteltävänä. On sinällään hankalaa ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden kannalta epäedullista, että näitä lupa-asioita käsitellään ikään kuin peräkkäisenä jatkumona ilman, että kokonaisuudesta syntyy yhden asian puitteissa käsitystä. Nyt esitetty maastotieto kuitenkin valaisee asiaa.

Asianosaisen asemaa koskevin säännöksiin on jo edellä otsikossa viitattu, ja voidaan todeta, että poikkeamista koskeva muutoksenhakuoikeussäännös MRL 193 § käsittää saman tyyppisen asianosaisuuskriteerin, kuin MRL 192 §:n toimenpidelupapäätöstä koskeva asianosaisuuskin, eli lähtökohtaisen, viereisen ja vastapäätä (näistä jäljempänä) olevan alueen omistajan lisäksi asianosaisuus on sellaisen kiinteistön omistajalla, jonka kiinteistön käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, tai jonka oikeuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Näin tässä asiassa tapahtuu aivan selvästi niin karttaa kuin ilmakuvia ja muuta valokuva-aineistoakin katsellen. Olosuhteet rannan käyttämiseen käsillä olevissa maastollisissa oloissa voidaan tavanomaiset elämäntilanteiden ja kiinteistön pysyvän käytön – ja myös vaikkapa ostajan kriittisen tarkastelun – perusteella hyvin päätellä. Korostettakoon, että näissä nyt esitetyissä selvityksissä ei vielä näy tuo tontin koillisrajan pintaan rannassa sijoittuva iso saunarakennus laajoine ja meren

puolelta korkeine terasseineen. Ko. etäisyyksillä tästä ei tarvitse edes ääntään korottaa; jokainen voi muutoinkin aistia tuon värikkään ja monin tavoin ilmaantuvan naapuruuden käsitteen merkityksen.

Todettakoon, että poikkeamismenettelyn asianosaisuutta lainsäädännössä kosketellaan myös itse menettelyä koskevassa MRL 173 §:ssä, jossa asianosaisuus osoitetaan – paitsi naapureille – myös niille *"joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa"*. Ei ole epäilystä siitä, etteikö oikaisuvaatimuksen tekijöillä kiinteistöjensä kautta ole myöskin juuri tällaista asemaa. Olosuhteiden muutos on itse asiassa täysin ennustettavissa ja varsin suuri, muodostaen itsenäisen vaikutus/haitta-asteen, ja todellisuudessa nuo parametrit menevät osin päällekkäin, mm. oikeuteen, etuun tai käyttämiseen vaikuttamisen osalta

Myös MRL 171 § koskee hyvinkin konkreettisesti poikkeamisen vaikutusten punnitsemista, koska poikkeamisen esteenä ovat siinä kaavoitukselle aiheutuva haitta – myös olevalle kaavalle, jonka määräyksiä se loukkaa /s-alueen täydellisenä mitätöintinä – mutta myös edellä mainitun koko aluetta koskevan erityisen herkkyyden huomioonottamista ja rakennusten maastouttamista ym. koskevan määräyksen vastaisena.

Naapuruuden käsitteeseen ja käsittelyyn liittyy tässä asiassa vahvasti myös se, että aikaisempi naapuruusasema etäisyyksineen, näkymineen ja hiljaisuuksineen kohdistuu, ja se on koettu ja mitattu nimenomaisesti kaavalla suojeltuna /s-alueena sanotulla lähietäisyydellä ja lyhyellä aistihavaintoyhteydellä.

Poikkeamisen osalta asia on täysin selvä. Rakennustarkastajan päätös on lainvastainen ja se on kumottava.

Tässä yhteydessä on asianosaisuuden kaikinpuoliseksi kartoittamiseksi syytä myös todeta MRL 133 §:n rakennuslupahakemuksen kuulemisvelvollisuutta koskeva asianosaisuussäännös, eli *"lupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille"* ja naapurilla tarkoitetaan lainsäätäjän mukaan *"viereistä tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajaa tai haltijaa"*. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä tässä viereisen kiinteistön osalta toteutuu kiinteistön

omistajan asema selkeästi myös hakijan kiinteistön viereisen kiinteistön

omistajana sen vuoksi, että välissä ja edellä usein mainitun näköyhteyden yläpuolella rinteessä – yhteyttä mitenkään katkaisematta – on Naantalın kaupungin omistama kapea VL-kaistale, jonka rannan puoleinen osa ei muodosta mitään korkeaa (esim. lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä mallina rinnastettua, radan muodostamaa tai muutakaan) estettä tai esim. melunlähdettä, joka katkaisisi tuon muutoinkin vain muutaman kymmenen metrin naapuriyhteyden.

Lisäksi VL-kaista on luonnostaankin tällainen välittävä, mutta ei erottava kaista eri kiinteistöjen välillä, joiden toiminnot hakemuksen kohteenakin olevan kiinteistön osalta nyt tulevat ajankohtaisiksi. Tärkeintä on, ettei se katkaise tuota omarantaisten kiinteistöjen keskeisimpien alueiden naapuruutta, eli ranta-alueella sillä olevine rakennuksineen, rakennelmineen ja toimintoineen. Tämä yhteys säilyy tietenkin muuttumattomana ja muutamien kymmenien metrien mittaisena, kuten maastossa katselmuksessa (pyydetävässä) voidaan todeta.

Oikeuskäytännössä on pyritty mittailemaan tämän naapuriyhteyden olemassaoloa tai katkeamista erilaisissa olosuhteissa. Jos ko. alueella VL-kiinteistön sijasta sijaitsisi rakennettu kiinteistö, ehkä samoin rannan tuntumassa olevine herkimpine rakennuksineen, voisi joku ehkä asettaa naapurikäsitteen soveltamisen kyseenalaiseksi ja todeta – suorasta lahdella olevasta rantarakennusten ja toimintojen välisestä erittäin lyhyestä välimatkasta ja näiden välisestä suorasta näköyhteydestä huolimatta – että säännöksen tarkoittama naapuruus on ehkä katkennut (mutta vain asemapiirrosta katselemalla).

Tässä tapauksessa asemapiirrosta laadittaessa VL-alueen rantaan on piirretty rakennus täysin muiden kaava-alueen rakennuksia koskevin merkinnöin, vaikkakin vailla luonnomerkinä (esim. ar., var., jne.). Asemapiirros on luonteeltaan piirros, johon tehdään uuden rakennushankkeen kuvaus maastossa, sekä lähialueiden kuvaukset, kuten osittain on tapahtunutkin.

Nyt on kuitenkin niin, että tällaista aktiivisesti rakennukseksi kuvattua, joissakin vanhoissa kartoissa hämäränä maastohahmona kuvattua rakennusta ei ole olemassa, vaan paikalla on pienet, hajanaiset, osin täysin maastonmukaisiksi sortuneet, puuosiltaan kokonaan hävinneen rakennuksen sokkelin jäänteet,

yksine pienine rikkiäisine betoniportaineen. Sokkelin jäännökset ovat tyypillisesti sellaisia, jotka maanomistajan tulisi rakennuslainsäädännön ja muun ympäristölainsäädännönkin perusteella lopullisesti tasata siltä osin, kuin ne voisivat muodostaa esim. turvallisuusriskiä (liite 3, kuva 9: portaat, jotka tekevät asemapiirrokselle talon) Näistä jäännöksistä tuskin olisi haittaa virkeille vanhuksillekaan, mutta tehtäköön tämäkin lievempi huomautus samalla VL-alueen omistajalle (Naantalın kaupunki), joka asiakirjojen mukaan virkamiestensä välityksin jakaa naapurin suostumuksia tälle /s-alueen pilaavalle rakentamiselle rannalla ja ylempänä, ja /s-alueen välimaaston puuston tuhoamiselle.

Vastapäisen kiinteistön käsitettä on oikeuskäytännössä tarkasteltu erityisesti vesialueiden toisistaan erottamia keskinäisellä vesialuenäkymällä kiinteistöjä silmällä pitäen. Silloin tulevat erityisesti huomioonotettaviksi salmet ja varsinaiset virtavedet. On kuitenkin huomattava, että myös lahti voi olla tällaisen vastapäisyyden luova elementti sen muodon, keskinäisen etäisyyden ja muiden olosuhteiden kautta. Tältä osin on syytä muistaa esimerkiksi ranta-asemakaavojen laatimiskriteerit rakentamisen sijoittelussa ym., jossa juuri sen kaltaisia naapurisuusasetelmia pyritään välttämään tonttien kesken, joko mitoitusrantaviivaa lyhentämällä tai muutoin sijoitteluun vaikuttamalla. Asiaan ei vaikuta ollenkaan se, että johonkin kolmanteen suuntaan on näkyvyyttä vähän väljemmälti, mutta itse naapuri on lähellä niin metreissä, kuin myös näkyvyydessä ja kuuluvuudessa, erityisesti "maisema-akustiikassa". Vakavasti kirjoittaen myös tässä konkreettisesti tapauksessa juuri vastapäinen vuorensinä saunan ja laiturin takana muodostaa ennalta-arvaamattomat ääniolosuhteet, mutta varmuudella huomattavan kaikuvaikutuksen. Vakavasti kirjoittaen myös tässä suhteessa juuri vastapäinen vuorensinä saunan ja laiturin takana muodostaa arvaamattomat ääniolosuhteet, joita ei toivottavasti tarvitse korkeinta hallinto-oikeutta varten enää konkreettiseksi "näytöksi" kerätä ja selvittää.

Mitä vastaaviin salmivesiin tulee, on leveyttä tarvittu moninkertaisesti se määrä, mitä nyt on mitattavissa esim. kiinteistön lounaisosan ja hakijakiinteistön rannan välillä. Tuon etäisyyden aivan tarkka luku esitetään vielä tämän oikaisuvaatimuksen taikka siitä jommankumman aloitteesta tulevan

muutoksenhaun yhteydessä, vaikkapa rajojen välisenä, ja kahden tai kolmen toiminnon välisenä, mutta muutamien kymmenien metrien, maksimissaan 35-40 metrin pituisesta matkasta on kysymys. Niinkin pitkää väliä, kuin tämän laatijan osallistumassa prosessissa rakentamiselle Rymättylän Hanhen saaren ja Luonnonmaan välillä katsottiin vasta korkeimmassa hallinto-oikeudessa – allekirjoittaneen esitystä – niin pitkäksi, ettei tuota silloista naapurusetäisyyttä enää ollut olemassa. Tämä jo kertoo, että lyhyemmillä etäisyyksillä vesistö koetaan sellaiseksi, kaikkia asumisen ja elämän merkkejä lähemmäksi tuovana elementtinä, että naapuruutta ja asianosaisuuttakin on. Kaikkein parhaiten asia selviää katselmuksessa, vaikkakaan tuo lähellä tontin kulmaa oleva saunan ja terassin käsittävä kokonaisuus vielä olekaan paikallaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat näin, että he tulevat huomioiduksi asianosaisina tässä asiassa.

Muut vaatimukset ja perustelut:

Naapurit vaativat, että hakijalle ei myönnetä poikkeamisoikeutta kaavan määräyksistä tai sijainnista millekään rakennukselle tai rakennuksen osalle, joka esitetään sijaitsevaksi tai tulisivat tosiasiallisesti asemapiirroksen mukaan sijaitsemaan asemakaavan /s-alueeksi varaamalla alueella, joka on säilytettävä luonnonmukaisena.

Naapurit vaativat myös, että rakennuksen sijaintia ja asemapiirrosta siten korjataan, että mitkään rakenteet, olivatpa ne katettuja alueita, terasseja, perustuksia tai mitä hyvänsä käyttötarkoitukseltaan, sijaitse puolta metriä lähempänä /s-aluetta, koska kaavamerkinnän tarkoitus ei ole myöskään se, että sitä voidaan loukata hipaisemalla tai pienellä ylityksellä tai muutaman senttimetrin etäisyydelle rakennusosia sijoittaen. Tämä vaatimus, joka tuon melko sallivan toleranssin huomioiden esitetään hyvin sovittelevasti, saa lisäperustetta usein mainitusta kaavan määräyksestä: *"rakennuksen suunnittelun tulee olla erityisen hienovaraista ja rakennusten maastouttamiseen pyrkivää"*. Ei riitä, että /s-aluetta lähestyttäisiin muuten sentin päähän, vaan pitää olla sentään havaittava etäisyys. Juuri kaavan näiden sisältöjen ja varausten yhteensovittamisen seurauksena poikkeaminen – niin

rakennusalueen rajan ylittämiseksi kuin erityisesti /s-alueen rajan ylittäminen – muodostaa olemassaolollaan ja vaikutuksellaan olosuhteet, joissa poikkeaminen ei enää ole MRL 175 §:n tarkoittamaa vähäistä poikkeamista. Erityisesti näin on sen vuoksi, että /s-alueen loukkaaminen kaavan sisällön vastaisesti merkitsisi samalla alueella ”*rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä*”.

MRL 144 §:n tarkoittamasta ennakkoaloitusoikeudesta:

Tähän liitetään kokonaiskuvan saamiseksi oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen mukaisen erillisen valitusosoituksen tarkoittama valitus Turun hallinto-oikeudelle ennakkoaloitusoikeutta koskevassa asiassa selvitykseksi siitä, mistä kokonaisuudesta on kysymys, ja sillä pyynnöllä, että ympäristö- ja rakennuslautakunta osaltaan tekisi voitavansa tilanteen korjaamiseksi myös tältä osin, koska asiat jo saman ratkaisun sisältönäkin sivuavat toisiaan. On vaikea käsittää, millä perusteella näin merkittävä puiden kaato itse rakennuskohteen ulkopuolella on voinut tapahtua, kun yleensä juuri tällaisiin toimiin edellytetään asemakaava-alueella maisematyölupaa (MRL 128 §). Kaataminen on tapahtunut vieläpä kaavan /s-alueella, ja muutoinkin rakennusluvan ulkopuolisella maastonosalla. Viitataan valokuvaliitteellä olevaan kuvaan n:o 7, jossa näkyy metsän hävittäminen laajalti /s-alueella.

Naapurit tulevat hakemaan muutosta ja täytäntöönpanokieltoa sanotulle, rakennustarkastajan samalla lupatunnuksella LP-529-2021-00521 22.6. myöntämälle töiden aloittamislupalta/ennakkoaloittamislupalta. He siis katsovat, että rakennustöiden aloittaminen tai luvan täytäntöönpano näin tapahtuneena muutoinkin tekisivät oikaisuvaatimuksen hyödyttömäksi. Tässä tarkoituksessa he valittavat tämän kaksoiskappaleella juuri sanotusta rakennustarkastajan päätöksestä ja pyytävät hallinto-oikeudelta, että se sanotulla valituksella ja MRL 144 §:n nojalla kumoaa päätöksen tai kieltää sen täytäntöönpanon sitä osin, kuin sillä on annettu hakijalle oikeus ryhtyä toimiin töiden aloittamiseksi ennen, kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman. Sanottuun kieltoon haetaan sisällytettäväksi myös kielto kaataa puita eri puolilta /s-aluetta, kuten nyt on

tapahtunut. Rakennusten alueen raja ylittää samalla sen kanssa yhteneväisen rakennusten alueen rajan. Muutosta vaaditaan vain /s-alueen osalta.

Naapurit katsovat, että hakijan menettely – vaikkakin rakennustarkastaja on siihen, kuten moneen muuhunkin naapurin esitykseen suhtautunut myötämielisesti – on luonteeltaan sellaista, että hakija on velvoitettava korvaamaan naapurien oikeudenkäyntikulut asiassa.

Ajankohtaan nähden kirjelmää voidaan vielä täydentää perusteiden ja niiden syventämisen osalta, tietysti uusia vaatimuksia tekemättä.

Turussa 8. heinäkuuta 2021

Heikki Jalas
asianajaja, Turku

Liitteet: Oikaisuvaatimuksen alainen päätös 22.6.2021

1. Kirjelmä Turun hallinto-oikeudelle täytäntöönpanokieltoasiassa 8.7.2021
2. Valokuvaliite 8.7.2021
3. Asemapiirros
4. Kuva rakennuksen julkisivusta

Lupatunnus	LP-529-2021-00521		
Kiinteistötunnus			
Kiinteistön osoite			
Pinta-ala	0.3316 ha		
Kaavatilanne	Asemakaava		
Kaavan käyttötarkoitus	AO-1, erillispientalojen korttelialue.		
Hankkeeseen ryhtyvät	, 21110 NAANTALI		
	, 21110 NAANTALI		
Toimenpide	<ul style="list-style-type: none"> - omakotitalon uudisrakentaminen - maalämpökaivon poraaminen <p>Samalla hankkeelle haetaan ennalta-aloitusoikeutta, jotta rakennustyöt voivat alkaa ennen kuin lupa on saanut lainvoiman.</p>		
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen		
Rakennusoikeus	220+40 k-m ²		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Tavanomainen	
	ARK-rakennussuunnittelija	Tavanomainen	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	:	rakennusinsinööri
	ARK-rakennussuunnittelija		rakennusinsinööri
Kerrosala	245 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	233 m ²		
Kokonaisala	454 m ²		
Tilavuus	1500 m ³		
Paloluokka	P3		
Poikkeamiset	<p>rakennus ylittää rakennusalan osittain I kerroksen makuuhuonesiipi 15,9 m² ja olohuoneen länsinurkka 0,3 m² / s -alueella asuinrakennus sijaitsee sille varatun rakennusalan ulkopuolella: pohjoisen suuntaan 61 m² ja etelän suuntaan 36 m² autosuojalle varatulla alueella 8,2 asuinrakennuksen kerrosala ylittyy, kokonaiskerrosala ei ylitä</p> <p>Perusteluna toiminnallisuus ja maisemien maksimointi: rakennuspaikka on selkeässä kuopassa, kellariratkaisu lähes pakollinen ja katukorko on selkeästi tonttia ylempänä, asumisen luontevinta yhteen tasoon.</p>		
Lausunnot	<p>Vesilaitos, 2.6.2021, Ei huomautettavaa Maankäyttö (naapuri), 21.6.2021, Ei huomautettavaa</p>		
Naapurien kuuleminen	<p>Hakija on kuullut naapurit. 529-19-26-8 rakennuspaikan omistajat ovat naapurinkuulemisessa antaneet mielipiteensä: Autokatoksen on sijoitettava asemakaavan mukaisesti rakennuspaikkaamme vastaan. Lattiankorkeus toivomus +20.00. Muilla ei huomautettavaa.</p>		
Päätös	Myönnetty		
Päätöksen perustelut	Täyttää rakennusluvan edellytykset siten kuin MRL :n luvussa 19 on säädetty.		
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 125, 135, 144§ ja 175 §		
Vaaditut työnjohtajat	<p>Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja</p>		
Vaaditut katselmukset	<p>Aloituskokous Pohjakatselmus Sijainnin merkintä Rakennekatselmus</p>		

	Savuhormien katselmus Sijaintikatselmus Vesi- ja viemärlaitteistojen katselmus Ilmanvaihtolaitteistojen katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Pohjarakennesuunnitelma Rakennesuunnitelma Energiatodistus KVV-suunnitelma Painekoetodistus IV-suunnitelma IV-mittauspöytäkirja Käyttöönottotarkastus, sähkö Ulkoväriyysuunnitelma Tarkastusasiakirjan yhteenveto Maalämpökaivon porausraportti Tiiveysmittauspöytäkirja Tulisija- ja hormisuunnitelma Perustamistapalausunto Vesi- ja viemäriiitoslausunto Takaussitoumus
Lupaehdot	<p>KATSELMUSTEN TILAAMINEN, YHTEYDENOTOT SUUNNITELMISTA Kaikki katselmuksat tilataan hankkeen VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN toimesta ja suunnitelmiin liittyvät yhteydenotot tulee tehdä SUUNNITTELIJOIDEN toimesta.</p> <p>TARKASTUSLISTA / TYÖMAAPÄIVÄKIRJA Vastaavien työnjohtajien on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa tai työmaapäiväkirjaa työn edistymisen mukaisesti ja vahvistettava suorittamansa tarkastukset allekirjoituksellaan (MRA 77 §). Kopio tarkastuslistasta / työmaapäiväkirjan yhteenveto-osasta tulee luovuttaa arkistoitavaksi käyttöönottokatselmuksen yhteydessä.</p> <p>ENERGIASELVITYKSEN PÄIVITTÄMINEN Mikäli rakentamisaikana tehdään sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat rakennuksen energiatasapainoon (esim. iv-laitteen vuosihyötysuhde muuttunut); tulee energiaselvitys/energiatodistus ajantasaistaa ja toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa. Vastuuhenkilö on kohteen Pääsuunnittelija.</p> <p>KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE Uudisrakentamiskohteissa, joissa asutaan tai työskennellään, tulee ylläpitää ja laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (MRA 66 §) ja joka tulee olla riittävässä laajuudessaan valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmus) yhteydessä. Vastaavasti tuotekansioon tulee koota tuoteselvitykset ja muut rakennustyön aikaiset rakennusmateriaalien sekä työmenetelmien kelpoisuusselvitykset.</p> <p>JÄTEVEDET / VIEMÄRIVERKOSTO Vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueella kiinteistö tulee liittää viemäriin, jolla jätevedet johdetaan keskitettyyn jätevesien puhdistukseen. Viemäriverkoston ei saa johtaa esim. jätemyllyssä käsiteltyjä kiinteitä jätteitä. Liittyminen edellyttää liittymissopimusta ennen liittämistoimenpiteitä.</p> <p>KIIINTEISTÖJÄTE Kiinteistön tulee liittyä järjestetyn jätehuollon piiriin. Kiinteistöllä syntyvien kuivien jätteiden käsittely, mukaan lukien lajittelu, keräys, mahdollinen osittainen kompostointi ja poiskuljetus on hoidettava jätehuoltomääräysten mukaisesti.</p>

Kiinteistön jäteastiat on ympäröitävä aitaamalla tai muutoin suojattava palovaaran, terveys- ja ympäristöhaittojen välttämiseksi (MRL157§, MRA56§).

OSOITENUMERO

Rakennukseen ja / tai tulotieltä näkyvään paikkaan on asetettava talon osoitenumerokilpi (MRA 84§).

Osoitenumerointi tulee olla todettavissa viimeistään käyttöönottokatselmuksessa, numerokorkeus vähintään 100 mm. Osoitenumero tulee olla valaistu.

KATUALUEEN JA PIHAN KORKEUSSUHTEET

Piha-alueen rakentamisessa tulee huomioida että suunnitellut katualueen rajan korkeudet täsmäytyvät

rakennettavan kiinteistön piha-alueen korkeussuhteisiin.

Tieliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä, liittymän kohdalla oltava vähintään 315 mm rumpu ja

liittymän muoto ja kallistukset on tehtävä niin ettei valumavedet johdu kadulle.

Naapurikiinteistöille ei saa johtaa valumavesiä.

RADON

Pääsuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden tulee huomioida mahdolliset radonhaitat ja niihin varautuminen kohteen detaljisuunnittelussa ja rakentamisen toteutusvaiheessa.

RAKENNUSMATERIAALIEN TYÖN AIKAINEN SUOJAUS

Rakennuttajan ja vastaava työnjohtajan tulee varmistaa, että rakennusmateriaalit suojataan työmaalla kosteudelta.

PALO- JA KÄYTTÖTURVALLISUUS

Kattosillat 1007/2017 Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten käyttöturvallisuudesta mukaisesti

- talo- ja kattotikkaat sekä kulkutasot tulee asentaa kiinteiksi

Hormit ja tulisijat tulee tehdä 745/2017 Ympäristöministeriön asetuksen savupiippujen rakenteista ja

paloturvallisuudesta mukaisesti

- varmistettava tulisijan ja hormin yhteensopivuus (lämpötilakestävyys T)

Päätökseen sisältyy MRL 175§ :n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusalueen rajan ylittämiseksi. Asemakaava merkinnän-s (säilytettävälle alueelle) ylitys 16,2 m2 ja rakennuspaikan alueella 105,2 m2. Naapureilla ei huomautettavaa. Ylitysten vaikutukset vähäisiä.

MRL §144 mukainen ennakoaloitusoikeus. Hakijan on toimitettava rakennusvalvontaan omavelkainen takaussitoumus ennen rakennustöiden aloittamista.

22.6.2021

Käsittelijä
Päätätjä

Rakennustarkastaja Markku Aro
Rakennustarkastaja Markku Aro
Naantalin rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

23.6.2021

24.6.2021

viimeistään 8.7.2021

9.7.2021

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.7.2024 ja saatettava loppuun 9.7.2026 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUS

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.

MUUTOKSENHAKU ALOITTAMISOIKEUS MRL §144

Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitetussa asiassa voidaan valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.

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 valituskirjelmäkohtainen.

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.

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia: Valitus Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan rakennustarkastajan tekemän rakennuslupapäätöksen 22.6.2021; antopäivä 24.6.2021 (lupatunnus LP-529-2021-00521) sisältämästä suoraan valituksenalaiseksi ratkaisuksi eriytetystä ennakkoaloittamisoikeuden myöntämisestä kiinteistöllä Naantalin Metsäluikkion asemakaavan tontin /s-varauksella merkityllä luonnontilaiseksi jätettävällä osalla; määräpäivä valitukselle on annettu – tältä osin puutteellisen – valitusosoituksen mukaisesti 24.7.2021.

Valittajat: (jälj. naapurit/valittajat)

1.

, 21110 Naantali

Kiinteistön omistajana

Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

2.

, 21110 Naantali

Kiinteistö omistajana

Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

3.

21110 Naantali

Kiinteistön haltijana

Samalla ko. asemakaavan kaavaosallisena

Kaikki MRL 192 §:n 1 momentin 1)-3) -kohdissa tarkoitettuina valitukseen oikeutettuina asianosaisina.

Hakija/vastapuoli:

21110 Naantali

Kiinteistön : omistajana

Samalla kiinteistönsä asemakaavan voimassa ollessa hankkinut ja sen osalta näin asemakaavaan sitoutunut maanomistaja, ja nyt rakennustöiden suorittaja.

Valittajien ja täytäntöönpanokiellon hakijoiden 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:

Viittaamme valituksenalaiseen päätökseen, ja liitämme tähän oikaisuvaatimuskirjelmän Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle MRL:n mukaisen muutoksenhaun sen vireilläolon ja luonteen osoittamiseksi ko. ratkaisun osalta valitusosoitusta noudattaen.

Kirjelmän viimeinen osa käsittelee Turun hallinto-oikeudelle tehtävän valituksen muodossa töiden aloittamisen ennakkolupaa (MRL 144 §) ja valittajien suhtautumista siihen.

Valittajien vaatimus asiassa on, että töiden ennalta-aloittamista koskeva lupa kokonaisuudessaan kumotaan ja sen toteuttamiselle annetaan välitön täytäntöönpanokiello, koska muutoin valittajien mm. poikkeamista koskevat muutosvaatimukset (tässä vaiheessa oikaisuvaatimukset) kävisivät täysin hyödyttömiksi, minkä lisäksi hakija on jo tehnyt suurta vahinkoa ilmeisesti tuon luvan nojalla toisinaan tai siihen perusteettomasti nojautuen kaatamalla tontin (jyrkänkin osan) vanhaa puustoa tontilta "näkymien" saamiseksi tai mielihohteiden mukaan. Puustoa on kaadettu pääsääntöisesti tontin kaavanmukaiselta /s-alueelta, jopa muodostaen lähes rantaan ulottuvan ja toisaalta siellä tapahtuneiden puunkaatojen ja rantaa, kaupungin vesijättöä ja vesialuetta käsittäneen laajan kaivuu- ja ruoppausalueen vuoksi jälleen alkavan puuttoman vyöhykkeen. (Nämä rannan tuntumassa suoritettut toimet mainitaan tässä vain kokonaiskuvan vuoksi.)

Valittajien näkemys on, että tähän tarkoitukseen, joka ei koske rakennuspaikkoja, olisi tullut hakea MRL 128 §:n mukainen maisematyölupaa, lainkohdan sanamuodonkin huomioiden. Kysymys on lainkohdan soveltamisen tarkoittamasta asemakaava-alueesta – vieläpä kaava-alueen sellaisesta osasta, joka kaavamääräyksen /s nojalla on pysytettävä luonnontilaisena – kokonaankin herkällä ja varovasti kohdeltavalla kaava-alueella.

Kun asiassa ollaan asemakaava-alueella ja vielä sen erityisellä /s-alueella, jossa tontin luonnontilaa ei saa muuttaa, on mainitun lainkohdan MRL 144 §:n tulkinnassa lähes itsestään selvää, että puustoa ei saa kaataa muualta, kuin rakennusten/rakennetulta alueelta. MRL 144 §:n soveltamisen kannalta valittaja toteavat, ettei puiden kaataminen ei edes liity myönnettyyn rakennuslupaan tai toimenpidelupaan tai ylimalkaan rakentamisen tekniseen suorittamiseen muutoin, kuin erittäin vähäiseltä osin – jos ollenkaan. Puiden kaataminen ei ole myöskään ollut vähäistä, kuten mm. oheisesta drone-kuvasta osin ilmenee.

MRL 144 §:n tarvehankinnan puolelta on koko ajan puuttunut keskeinen peruste. Ennakoaloitustilanteen myöntäminen edellyttää, että hakijalla on tähän

töiden kiirehtimiseen "perusteltu syy". Sellaisesta keskustelustakaan ei ole lupapäätökseen kirjattu mitään, eikä sitä näin ollen ole ollut olemassa. Jokaisen rakentajan tai kiinteistöyrittäjän yleinen kiire ei ole mikään perusteltu tai erityinen syy. Näin ennakoaloiutusluvalta on puuttunut jo lähtökohtainen edellytys. Sen sijaan muutoksenhaku käy sekä hyödyttömäksi että turhauttavaksi sen jälkeen, kun kalliomaaston monisatavuotiaita petäjiä alkaa kaatua.

Maisematyöluvan edellytysharkinnassa olisi paremmin tullut MRL 140 §:n sisällönkin mukaan esille ja harkittavaksi "aloittamistoimenpiteiden", mm. puunkaatojen ja maansiirtotöiden, louhinnankin suorittamisen vaikutus (ja vaikeutumisen) alueen käyttämiseen sille kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka maisemaluvan turmeltumiseen (MRL), eli juuri niihin perustaviin tavoitteisiin, jotka ovat sisältyneet kaavan /s-määräykseen sen sanamuodon mukaan.

Luvat, rakennuslupa jne. ja niiden edellytykset on MRL:n järjestelmässä kytketty edellytyksiltään, sisällöltään ja vaatimuksiltaan laajalla viittausjärjestelmällä (esim. mitkä rakennuslupaa koskevat määräykset ulottuvat myös toimenpidelupiin, jne.). Erään "linkittäjälainkohdan" ja toimenpidelupaankin sovellettavan MRL 117 §:n mukaan (rakentamisen) luvalla syntyvän seurauksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Tämä monin kohdin vahvasti ilmaistu "lain henki" ei tarkoita sitä, että tuota tavoitetta voitaisiin "vesittää" esim. laajoiksi tulkittujen ennakoalkamislupien nojalla, taikka itse rakennuslupaan kuuluviksi katsottavina toimina, koska ne eivät sitä ole silloin, kun ne eivät ole itse rakentamisen tiellä.

Koko hakijan hankkeelle on ollut tunnusomaista se, että siinä on jatkuvasti – normaalista "rakennuslupa ja rakentaminen" -käytännöstä poiketen – pyritty etsimään mitä erilaisempia lisäoikeuksia, -ulottuvuuksia ja sallittu lupamenettelyn rönsyillä. Rakennusvalvonta ei ole suhtautunut hakijaan riittävän ja aktiivisen kriittisesti, vaan pikemminkin ollut aktiivinen myötävaikuttaja.

Sama koskee myös sitä tilannetta, että Naantalın kaupungille on kaikissa vaiheissa sopinut, että sen vesijättöä ja vesialuetta kaivetaan ja alueelle

sijoitetaan iso raskastukinen laitur, sekä rannan ja vesialueen kaivuunmassa läjitetään, vaihdetaan ja muutetaan moneen otteeseen.

Näillä "välitoimilla" ja luvilla on saatu aikaan peruttamattomia vaikutuksia ympäristölle. Hakijan toimet vievät muutoksenhaulta pohjan, ja tekevät ne hyödyttömiksi.

Nämä toteamukset liittyvät tähänkin asiaan ja karakterisoivat hakijan toimintaa yleensä ja jo tiettävästi aikaisemmassa rakennushankkeessa ko. kaava-alueella.

Näin ollen on tärkeää, että hallinto-oikeus käsittelee asian MRL 144 §:n 3 momentin ja valitusosoituksenkin mukaisesti ja kumoaa ennakkoaloittamisluvan sekä määrää sen toteuttamiselle välittömän täytäntöönpanokiellon.

Turussa 9. heinäkuuta 2021

Heikki Jalas

asianajaja, Turku

valittajien asiamiehenä

Liitteet: Valituksenalainen päätös 22.6.2021

1. Oikaisuvaatimuskirjelmä Naantalin rakennus- ja lupalautakunnalle 8.7.2021
2. Valokuvaliite
3. Asemapiirros
4. Kuva rakennuksen julkisivusta



1



2

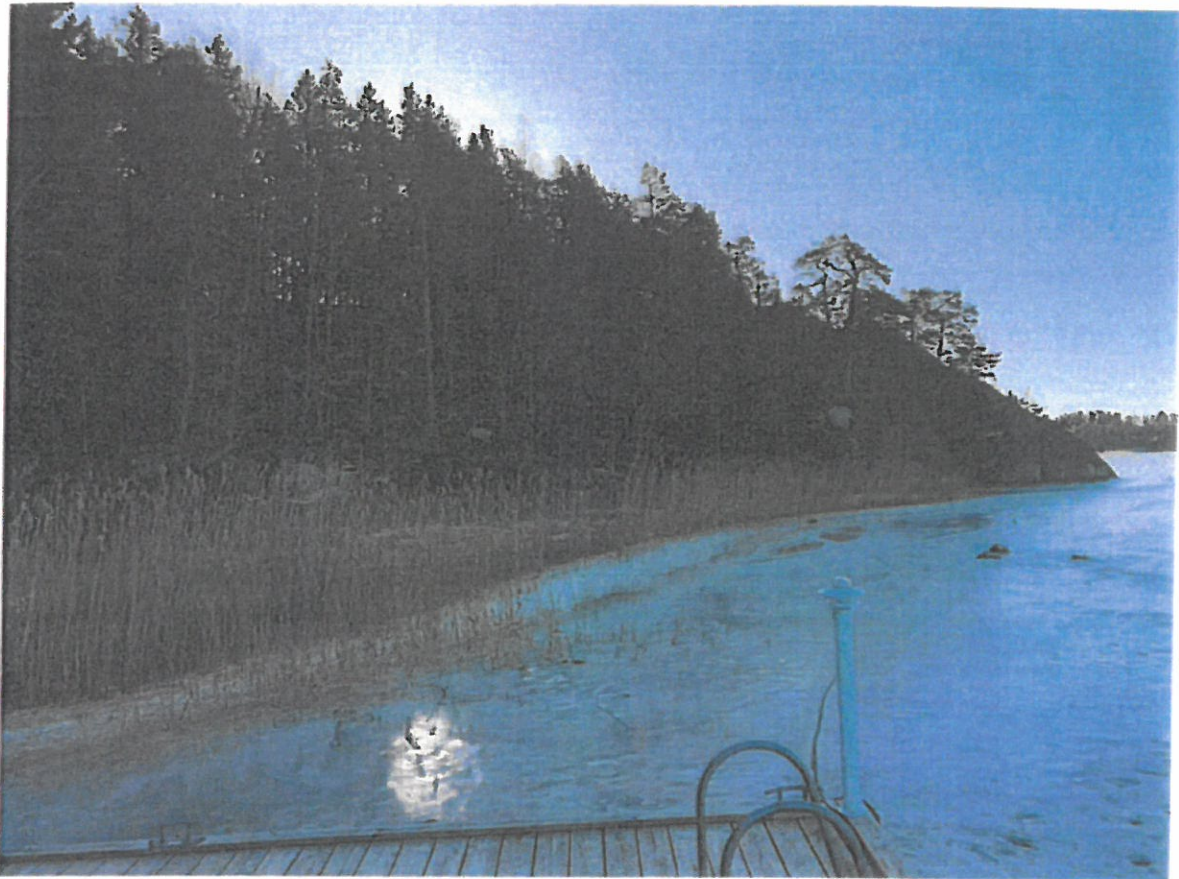


3

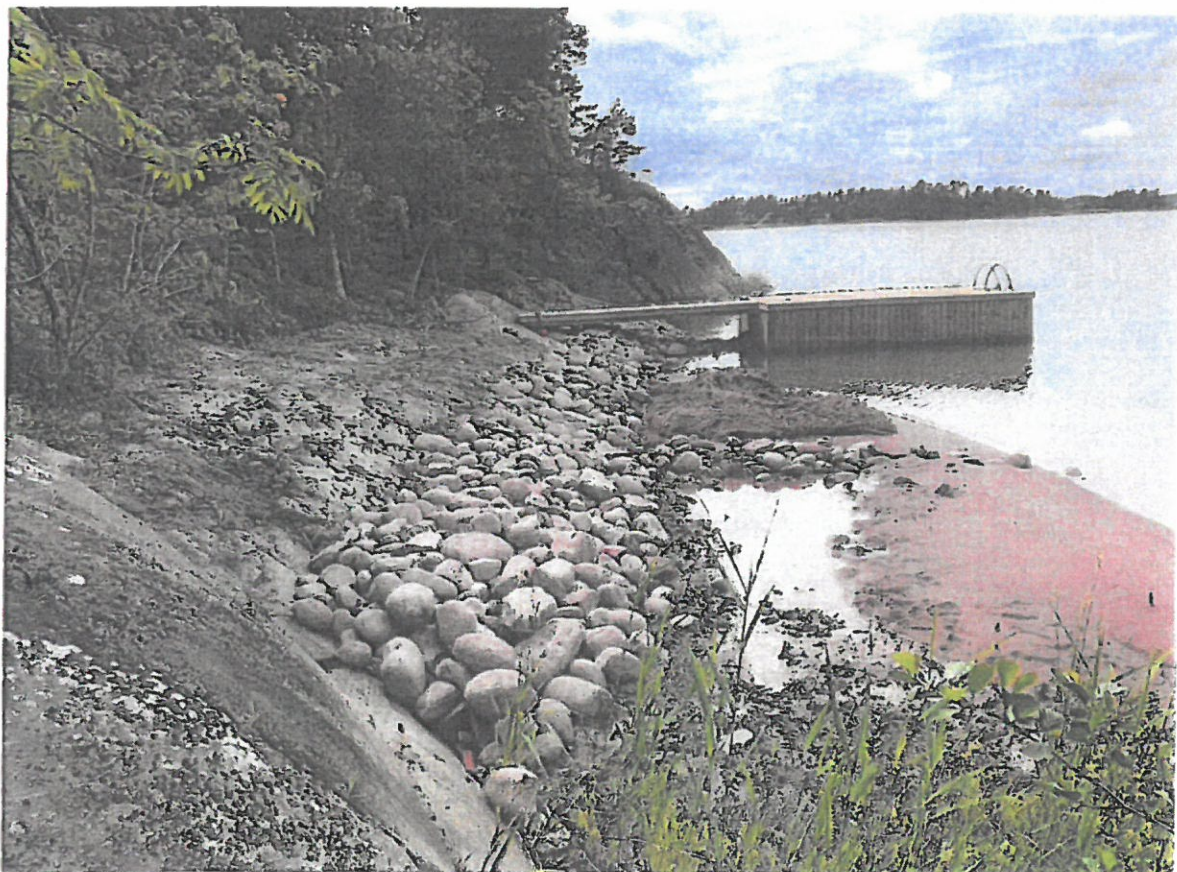


4

2



5



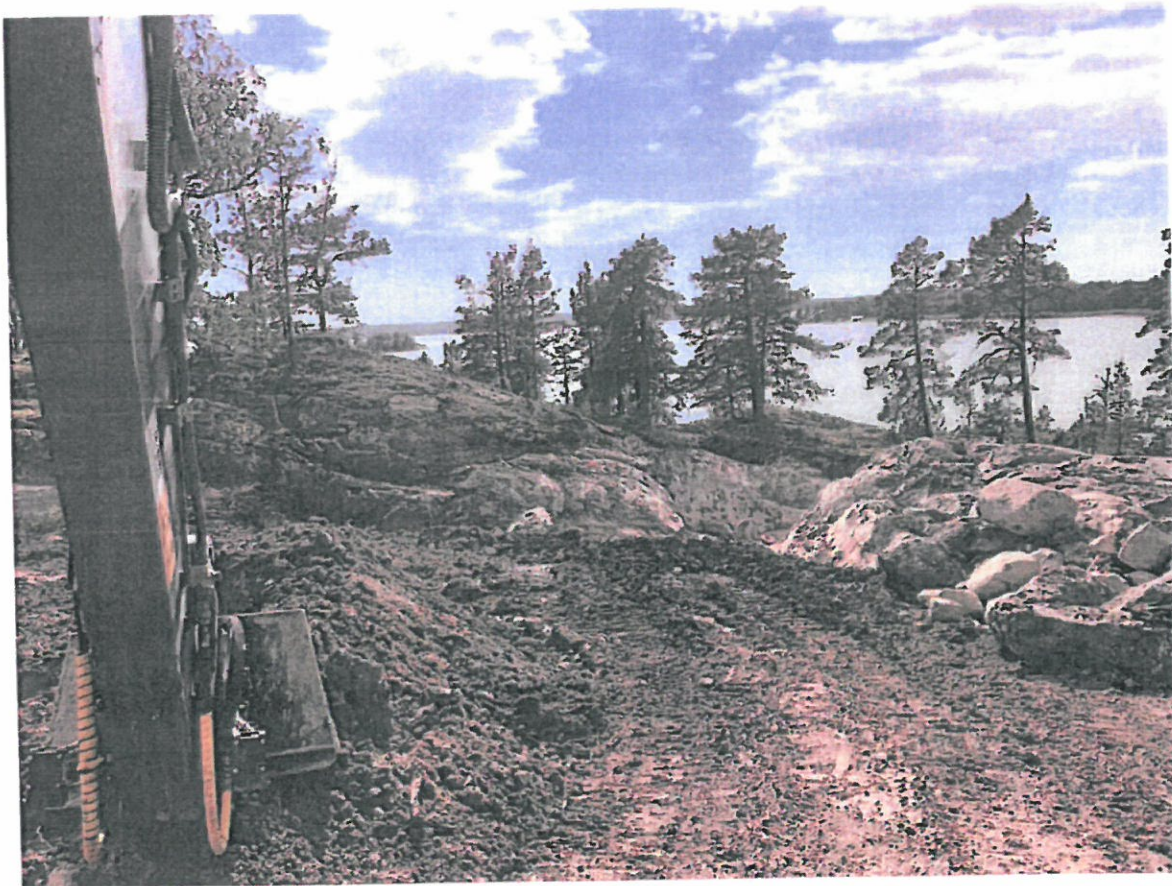
6

3



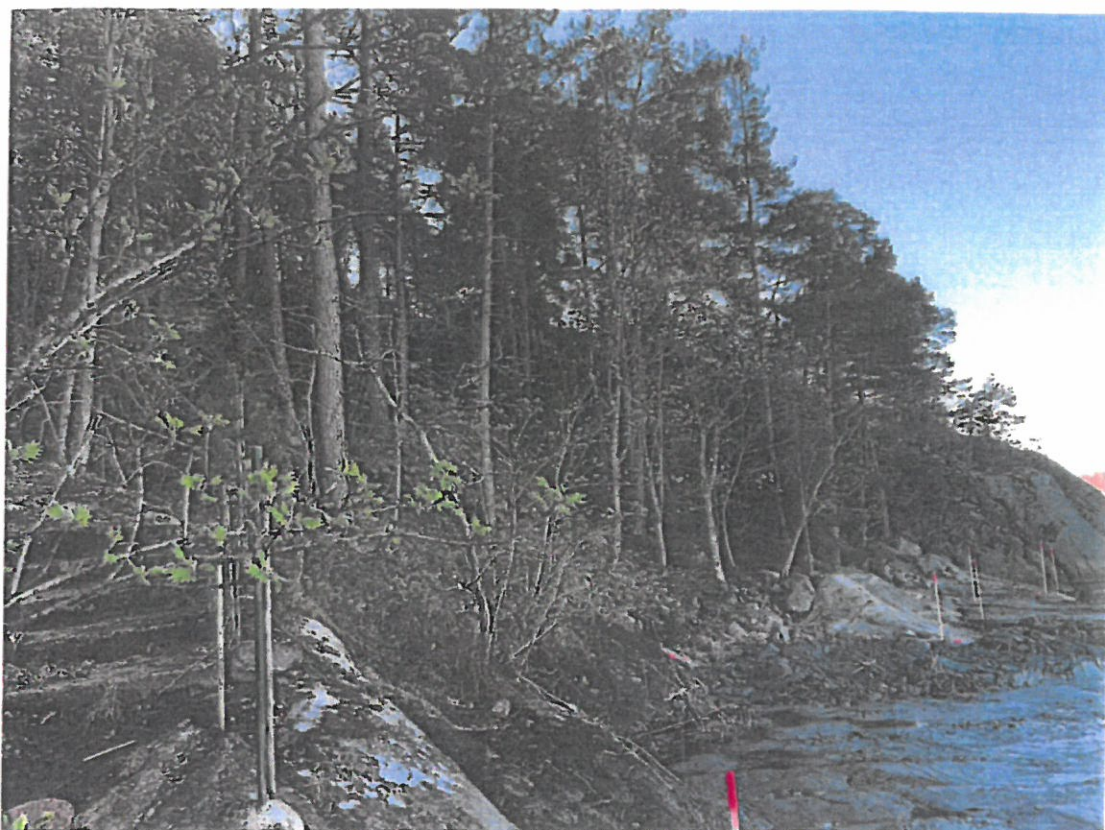
Puuston
kaataminen
/s-alueelta

7



Työmaakuva:
ottopaikka
asuinalueen
tuntumassa

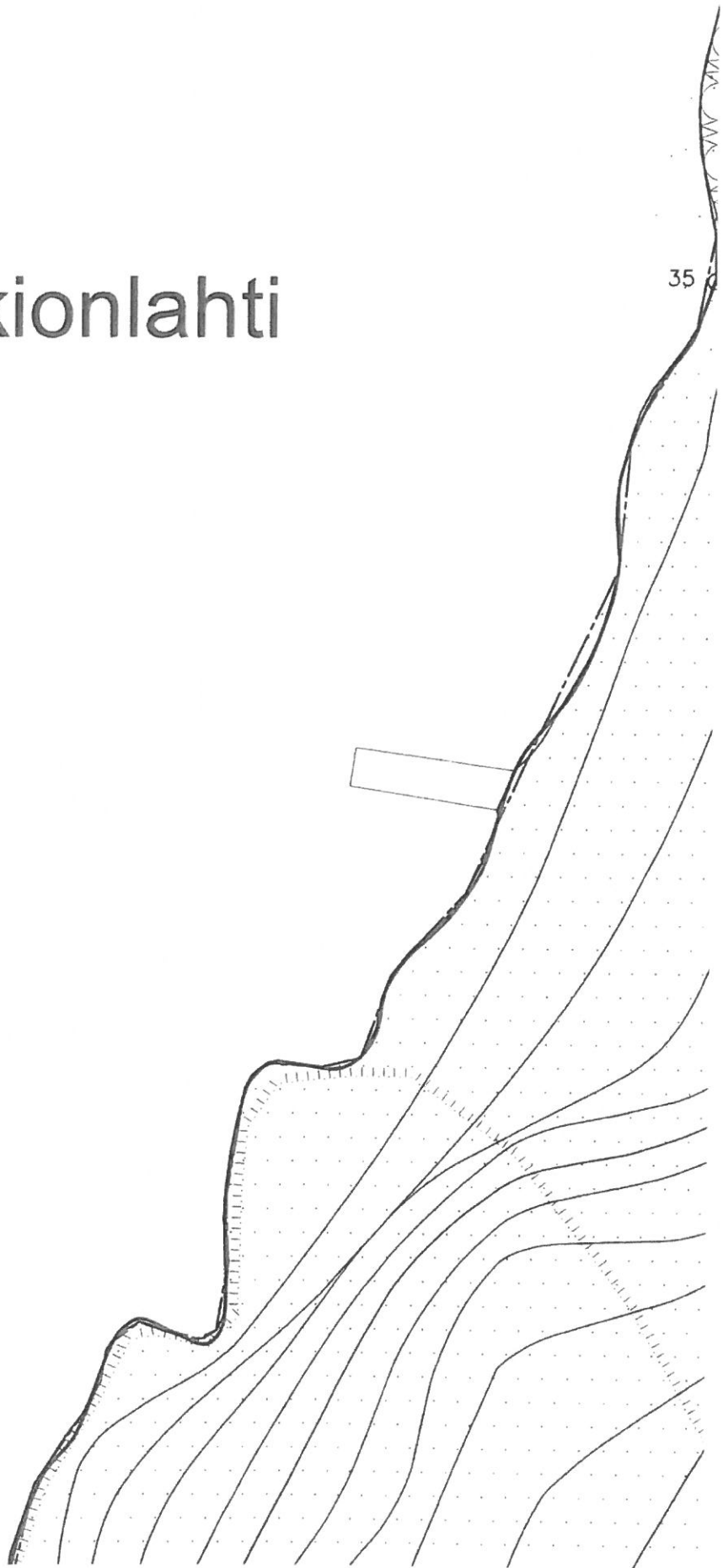
8

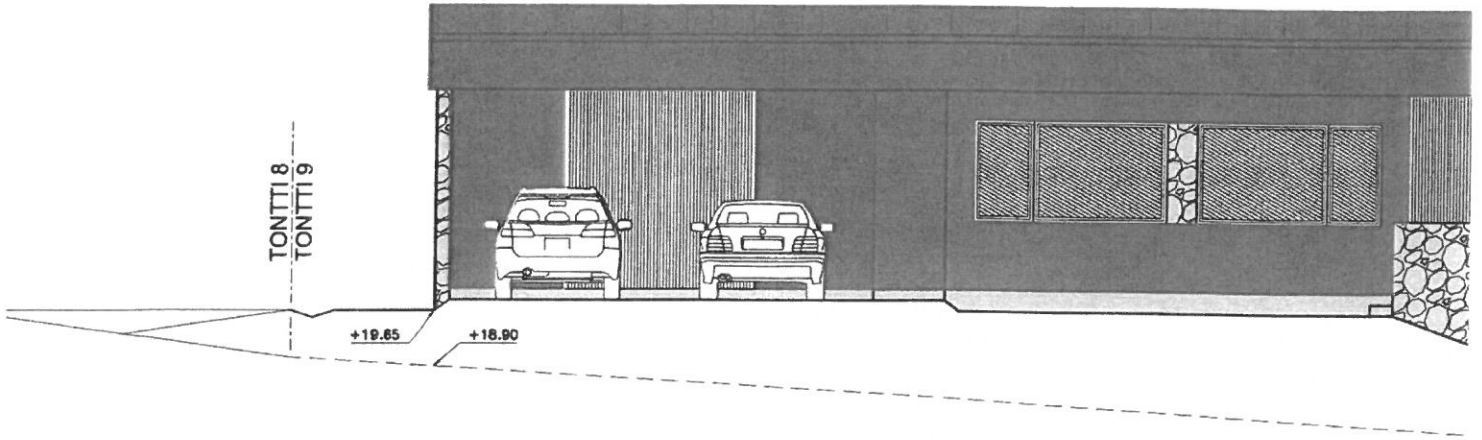


Rakennuksena
asemapiirrokselle
merkityt portaat

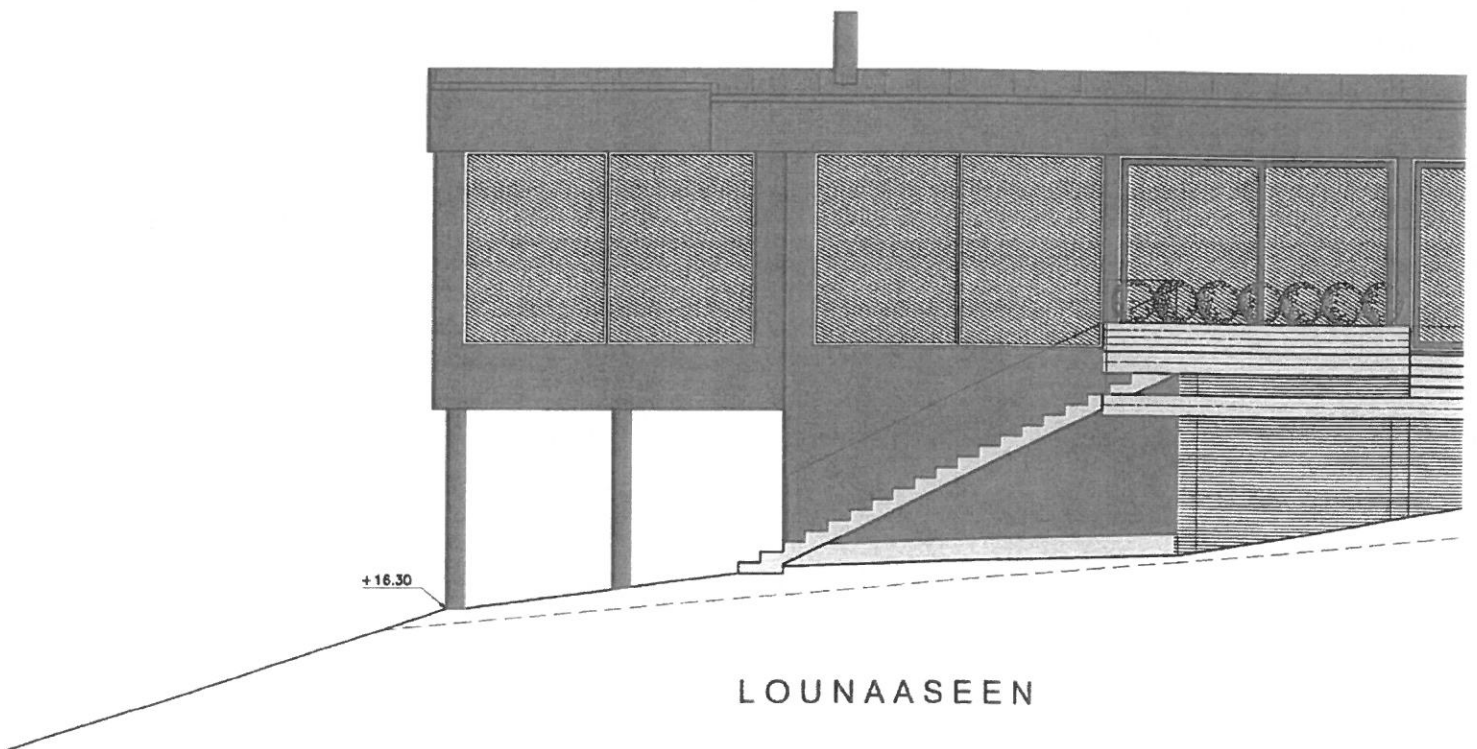
9

Luikkionlahti





KOILLISEEN RANTALUIKKIONMÄELLE



LOUNAASEEN

