

18 -03- 2021

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
PL 43
21101 Naantali

rakennusvalvonta@naantali.fi
markku.aro@naantali.fi
kirjaamo@naantali.fi

MAASTI
PÄIVÄMÄÄRÄ
591
ARKKI...
KÄSITTELY
10.03.2021
10.03.2021

Oikaisuvaatimus

1 Oikaisuvaatimuksen tekijä

Viereisen kiinteistön Paltte (529-485-0001-0062-U) omistajat, naapurit Riikka Kulla ja Hanna Jukanen

2 Päätös, josta oikaisuvaatimus tehdään

Naantalin kaupunki on 3.3.2021 antanut päätöksen rakennusluvasta koskien Rantamakasiini Oy:n saunarakennusta osoitteessa Paltteentie 13, 21160 Merimasku. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 529-485-1-54. Suunnitelman rakennukseksi on laatinut ja kohteen pääsuunnittelijana toimii rakennusinsinööri Harri Laine edustamastaan Harri Laine Oy:stä. Hankkeelle on myönnetty ennalta-aloituslupa.

3 Oikaisuvaatimus

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi kirjallisella oikaisuvaatimuksella 14 päivän kuluessa tiedoksisaamisesta. Päätös on annettu 3.3.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on toimitettu päätös kirjaamosta oikaisuvaatimuksen tekijän pyynnöstä 8.3.2021.

4 Oikaisuvaatimus

Kulla ja Jukanen vaativat, että rakennuslupa palautetaan valmisteluun ja rakennus suunniteltavaksi siten, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL), kirkonkylän asemakaavan, kaupungin rakennusjärjestyksen vaatimukset sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen.

Rakennusluvassa hyväksytyt poikkeukset eivät ole maankäyttö- ja rakennusluvan MRL:n 175 §:n mukaisia vähäisiä poikkeamia. Kyse on merkittävistä poikkeamista asemakaavaan ja Naantalin kaupungin rakennusjärjestykseen.

Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon MRL 55 §:n mukaisesti asemakaavassa esitetty rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja rakentamistapaa koskevat periaatteet. MRL 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (HE 101/1998 s. 81).

Merimaskun kirkonkylä on maisemallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja kokonaisuus, jota on syytä suojella. Suojelunäkökohdat on huomioitu myös voimassa olevassa asemakaavassa. Täydennysrakentaminen matkailuelinkeinon edistämiseksi on kannatettavaa, mutta se tulee tehdä alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

4.1 Taustaa rakennuspaikasta, sen taustasta ja asemakaavoituksesta

Merimaskun kirkonkylästä on laadittu asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2000 (1:2000). Turun maakuntamuseo on inventoinut kirkonkylän rakennuskannan ja suuri osa rakennuksista on luetteloitu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaina. Rakennuskanta on rakennettu pääosin ennen vuotta 1930. Tämä inventointi on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa.

Merimaskun vuonna 1726 valmistunut kirkko ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin suojelukohteisiin ja on suojeltu kirkkolain nojalla. Vuoden 2000 kaavaselostuksen mukaan silloinen kirkonkylän suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua. Kirkonkylän asemakaavoitettu alue on vuoden 2000 kaavaselostuksen mukaisesti maisemallisesti herkkä ja pienipiirteinen alue.

Edelleen kaavaselostuksen mukaan matkailu- ja venesatamarakentamisen mahdollistaminen edistää matkailuelinkeinoa ja siten tukee palveluiden pysymistä sekä kehittämistä alueella. Uusi rantavyöhykkeelle sijoittuva rakentaminen ja ranta-alueelle luotu jalankulkuyhteys entisestä lossinrannasta Postimäen kohdalla oleville rantamakasiineille aiheuttaa kesäisin jalankulkuliikenteen lisääntymistä.

Vuonna 2000 laaditun kaavan tavoitteeksi on asetettu muun muassa:

- edistää matkailuelinkeinoa aktiivisella rantaa uudella rakentamisella

- historiallisesti ja maisemallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen
- lieventää ja poistaa ympäristöhäiriöitä ja eheyttää kyläkuva

4.2 Lausunnon perustelut

4.2.1 Rakennusala ja sijoittaminen

Esitetty rakennus on kaavan vastainen ja liian suuri. Kaavassa kyseiselle alueelle on kaavoitettu 45 neliömetrin kokonaisalan rakennus. Sen sijaan esitetty rakennus on kokonaisalaltaan 64 neliometriä. Lisäksi rakennuksen edustalle on suunniteltu merkittävän kokoinen terassi, josta osa on katettu. *19 neliometriä kaavaa suurempi saunarakennus, jossa on 22,5 neliömetrin katettu terassi ja lisäksi kattamatonta terassia ei ole vähäinen poikkeama. Terasseineen reilusti yli 40 neliötä asemakaavaa suurempi rakennus on merkittävä poikkeama.*

Esitetty rakennus on sijoitettu kaavan vastaisesti. Rakennus ei sijoitu kaavan mukaisesti jalankulkuyhteyden ja Palteentien väliin, vaan se on sijoitettu terassin avulla kiinni rantaviivaan. *Rakennuksen siirtäminen kiinni rantaviivaan ei ole vähäinen poikkeama vaan merkittävä poikkeama.*

Esitetty rakennus on Naantalin kaupungin rakennusmääräyksen vastainen. Naantalin kaupungin rakennusmääräyksen mukaan rantarakentaminen tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta. Kyseiseen rakennukseen ei voi soveltaa saunarakennuksiin ulotettua poikkeusta, koska se on kerrosalaltaan 30 neliometriä suurempi. *Rakennuksen sijoittaminen terasseineen kiinni rantaviivaan poikkeaa merkittävästi Naantalin kaupungin rakennusmääräyksestä, jonka mukaan rakennus tulee sijoittaa 40 metrin päähän rannasta.*

Kokonaisuutena arvioiden muutokset asemakaavaan ovat merkittäviä.

Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon MRL 55 §:n mukaisesti asemakaavassa esitetty rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja rakentamistapaa koskevat periaatteet. MRL 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (HE 101/1998 s. 81).

Vuoden 2000 asemakaavan mukaan Rantamakasiinin alue on osoitettu liikerakentamisen korttelialueeksi. Rantamakasiinin rakennusoikeus on nykyinen 275 neliometriä, lisäksi alueella on kaksi rakennusalaa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 70 neliometriä. Liikerakentamisen alue on kaavan mukaan näkyvällä paikalla.

Kaavakartan mukaan uudet rakennusalat on määritelty kaavakartassa seuraavasti: 25 neliömetrin kokonaisala kiinteistön meren puoleiseen koilliskulmaan ja 45 neliömetrin kokonaisala kiinteistön kaakkoiskulmaan rajautuen koillis- ja luoteisreunoistaan kirkonkylän rantakävelyreittiin, lounaisreunastaan Paltteentiehen ja kaakkoisreunastaan rivitaloyhtiön omistamaan nurmialueeseen (kaavamerkintä LV-2).

Naantalın kaupungin rakennusjärjestyksen (1.1.2012) 4 §:n perusteella rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon muun muassa lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus.

12 §:n mukaan rakennettaessa ranta-alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 neliömetriä ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle.

Rakennusluvan kohteena olevassa rakennuslupahakemuksessa esitetty saunarakennus on kokonaisalaltaan 64 neliömetriä ja se sijoittuu hakemuksen perusteella kiinteistön kaakkois-lounaiskulmaan. Esitetyn rakennuksen koillisnurkkaan on suunniteltu merkittävän kokoinen terassi, josta 22,5 neliömetriä on katettua. Suunniteltu rakennus terasseineen rajoittuu meren rantaan.

4.2.2 Rannan kävelyreitti

Kirkonkylän muussa täydennys- ja korjausrakentamisessa on nimenomaisesti huomioitu se, että kävelijöiden jalankulkuyhteys rannassa on esteettömästi kaikkien kuntalaisten käytössä. Esitetty rakennus rajaa rannan jalankulkuyhteyden käytön kaavasta poiketen ainoastaan kyseisen yrityksen asiakkaisen käyttöön.

Esitetty rakennus ei ota huomioon kaavalla vuonna 2000 luotua lossituvalta Postimäen makasiinirakennuksille ulottuvaa jalankulkureittiä. Kaavakartassa sekä kaavaselostuksessa on kuvattu ranta-alueelle jalankulkuyhteys, joka ulottuu entisestä lossirannasta Postimäen kohdalla oleville rantamakasiineille ja jatkuu Niittyvahdintielle. Jalankulkuyhteyden rakentamiselle on käsityksemme mukaan saatu aikanaan merkittävä EU/EAKR-tuki, mutta valitettavasti meillä ei ole kyseisestä prosessista tallella asiakirjoja.

Haluamme korostaa, että kyse ei ole ainoastaan omasta edustamme naapureina vaan kaikkien merimaskulaisten ja Merimaskussa vierailevien henkilöiden edusta. Kyseinen kävelyreitti ulottuu rasitteena myös kiinteistömme alueelle, joten kohtaamme yhtä lailla kyseisen kävelyreitin vaikutukset. Katsomme vahvasti, että kun tällainen rantakävelyreitti on aikanaan nimenomaisesti kirkonkylään haluttu tehdä, olisi sen säilymistä syytä painottaa myös täydennysrakentamisessa.

Vierasvenesatamien saunarakennuksissa on varsin tyypillistä, että saunarakennusten ja rannan välissä kulkee kävelytie. Kaavan noudattaminen rakentamisessa jalankulkureitin osalta ei siis olisi poikkeuksellista vaan ennemminkin vierassatamalle tyypillistä.

4.2.3 Suojelumääräysten, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen huomioiminen

Näemme suunnitelmassa esitettyä rakennusta parempina vaihtoehtoina esimerkiksi rakennuksen ulkoasun sovittamisen rantamakasiinin yleisilmeeseen ja rakennustapaan tai vaihtoehtoisesti saaristomaisemassa tyypillisen venevajan yleisilmeeseen ja rakennustapaan.

Vuoden 2000 asemakaavan mukaan kirkonkylän alue on maisemallisesti herkkä ja pienipiirteinen alue. Merimaskun 1726 valmistunut kirkko ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin suojelukohteisiin. Korkeahkolla harjulla sijaitseva tunnelmallinen pieni Merimaskun puukirkko kuuluu maamme varhaisten ristikirkkojen joukkoon. Kirkon ympärillä oleva pitkänomainen kirkkotarha on ympäröity hirsiaidalla. (Museovirasto, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY)

Asemakaavalla yleisperustelujensa mukaan tavoitellaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, taajamakuvan eheyttämistä ja vanhan rakennuskannan säilymistä. Naantalın kaupungin 20 §:n mukaan pihamaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon sen kulttuurihistorialliset arvot.

Rakennusjärjestyksen 4 §:n mukaan rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa sopuuhainen kokonaisuus. Rakennettaessa vanhojen rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, väritys, valaistus ja julkisivun jäsentely. Lisäksi tulee ottaa huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus.

Esitetty saunarakennus terasseineen on suunniteltu tyypilliseksi 2010-luvun tyyppirakennuskannan edustajaksi. Asemakaavan ja rakennusjärjestyksen perusteella rakennusta suunniteltaessa tulee huomioida sen sijoituksen ja koon lisäksi uudisrakennuksen sopeutuminen pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan, joka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän suojelukohteen välittömässä läheisyydessä. Katon kulmassa, ikkunoiden tyyliissä ja koossa sekä ulkolaudoituksessa tulee huomioida kulttuurihistorialliset arvot. Ymmärrämme, että uudisrakentamisen ei ole tarkoitus ja tavoite jäljitellä vanhaa, mutta sen tulee sopeutua kooltaan ja tyyliiltään olemassa olevaan pääosin ennen 1930-lukua rakennettuun rakennustyyliin ja rakennuskantaan.

4.2.4 Mahdollinen ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajan esteellisyys

Pyydämme huomioimaan, että käsityksemme mukaan esitetyn saunarakennuksen *pääsuunnittelija ja rakennuslupahakemuksen laatija rakennusinsinööri Harri Laine toimii Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajana ja saattaa näin ollen olla esteellinen käsittelemään asiaa osana kaupungin päätöksentekoa*. Luottamushenkilön esteellisyydestä säädetään kuntalain 97 §:ssä ja hallintolain (434/2003) 27–28 §:ssä.

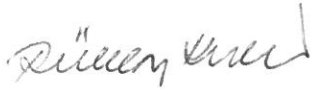
5 Yhteenveto

Edellä mainituilla perusteilla katsomme, että esitetty rakennuslupa ja siinä esitetty rakennus on ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa. Kokonaisuutena arvioiden poikkeukset kaavaan ja rakennusjärjestykseen ovat merkittäviä. Poikkeukset eivät ole kokonaisuutena arvioiden vähäisiä. Esitetty rakennus on suunniteltu asemakaavan, rakennusjärjestyksen, kuntalaisten yleisen edun, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vastaisesti.

Näin ollen vaadimme oikaisua rakennuslupaan edellä mainittujen lainvastaisuuksien poistamiseksi. Tarvittaessa päätös on kumottava kokonaisuudessaan ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi tai silleen jätettäväksi.

Lisäksi pyydämme huomioimaan kaupungin päätöksenteossa kohdassa 2.2.4 esitetyn huomion mahdollisesta esteellisyyden.

Turussa 15. maaliskuuta 2021



Riikka Kulla

Hippoksentie 9

20720 Turku

riikka.kulla@gmail.com



Hanna Jukanen

Kaskenkatu 4 B 16

20720 Turku

hanna.jukanen@gmail.com

Jakelu Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
Tiedoksi -
Liitteet 3.3.2021 annettu rakennuslupapäätös koskien saunarakennusta

Rantamakasiini Oy
Sami Nurmela
Lehtiniementie 6
21100 NAANTALI

Rakennuslupa

Lupatunnus

21-0078-R

Hakija

Rantamakasiini Oy
Lehtiniementie 6, 21100 NAANTALI

Rakennuspaikka

Tammisaari, 529-485-0001-0054
Palteentie 13

Tilan nimi

Rantamakasiini

Pinta-ala

973 m²

Kaavoitustilanne

Asemakaava 050301§21

Kaavan vuosi

2001

Rakennustoimenpide

Saunarakennuksen rakentaminen.
Hankkeelle haetaan ennalta-aloituslupaa.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen aloittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (MRL 144 §).
Aloitusoikeus tulee voimaan vasta kun on toimitettu rakennusvalvontaan takaussitoutumus.

Poikkeaminen

MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeus:

- rakennusalueen ylitys

- rakennusoikeuden ylitys

Rakennuksen sijainti poikkeaa vähäisesti asemakaavan mukaisesta rakennuspaikasta.

Asemakaavan mukaisen kävelyreitit vähäinen muutos.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen, kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Pääsuunnittelija

Laine Harri
arkkitehti (1980), rakennusinsinööri (1980), talonrakennusinsinööri (1980)
Harri Laine Oy

Kuuleminen

Hakija kuullut kolme naapurikiinteistöä, yksi huomautus. Huomautus käsitelty lupakäsittelyssä.

Lausunnot

Lausunnon antaja

Tarkastustyöryhmä

Lausuntopvm

02.03.2021

Tulos

puollettu

Lausunnon antaja

Maakuntamuseo

Lausuntopvm

22.02.2021

Tulos

lausunto

Lausunnon sisältö:

Lausunto lupahakemuksesta os. Palteentie 13, Naantali kiinteistötunnus 529-485-1-54, saunarakennuksen rakentaminen

Korona koronaepidemia vuoksi teemme etätöitä ja siksi lausunto on allekirjoittamaton ja emme ole vielä siirtyneet sähköiseen allekirjoitukseen.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Tulos
Lausunnon sisältö:

Maankäyttö
22.02.2021
lausunto
Lausunto on liitteenä

Liitteet

Hakemus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Asemapiirros	3 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl
Hakemus vireilletullessa	1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

Valmistelija

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

Päätös

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella, että rakennuslupa myönnetään jäljempänä mainituin ehdoin ja että annetaan lupa aloittaa rakentaminen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

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
- KVV-suunnitelma
- Painekoetodistus
- IV-suunnitelma
- Iv-mittauspöytäkirja
- Käyttöönottotarkastus, sähkö
- Ulkoväriyysuunnitelma
- Tarkastusasiakirjan yhteenveto

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava sekä edistymisen mukaan pyydettävä:

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

Myönnetään lupa rakennustyön tai toimenpiteen aloittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (MRL 144 §). Aloitusoikeus tulee voimaan vasta kun on toimitettu rakennusvalvontaan takaussitoumus.

Myönnetään MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeus:

- rakennusalueen ylitys
- rakennusoikeuden ylitys

Rakennuksen sijainti poikkeaa vähäisesti asemakaavan mukaisesta rakennuspaikasta.

Asemakaavan mukaisen kävelyreitit vähäinen muutos.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen, kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Myönnetään lupa rakennustyön tai toimenpiteen aloittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (MRL 144 §).

Naantali 03.03.2021

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

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 Käsimyöläiskatu 2, 21100 NAANTALI) viimeistään ennen virka-ajan päättymistä 14 päivän kuluessa tiedoksisaamisesta, saantipäivää lukuun ottamatta.

Vaatimuskieltoon on liitettävä oheinen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä mahdollinen muu selvitys muutoksenhaun tueksi.

Muutoksenhakuoikeus määräytyy MRL 192 §:n mukaan.