

OIKAISUVAATIMUS

NAANTALIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNNALLE

OIKAISUVAATIMUKSEN KOHDE

Rakennuslupa LP-529-2021-00347 (9.11.2021)

LUVAN HAKIJAT/HAKIJOIDEN KIINTEISTÖ/LUVAN TOIMENPIDE

omistajina ovat hakeneet lupaa rakentaa 73 k-m2:n kokoinen venevaja käytännössä kokonaan yhteiselle vesialueelle (

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄT

NAAPURIKIINTEISTÖ (itä)

OMISTAJA(T)/ HALTIJAT

(1/1)

* on sopimukseen perustuva hallinta- ja/tai käyttöoikeus käsittäen
n.
l.

NAAPURIKIINTEISTÖ (länsi)

OMISTAJAT

Yhteisen vesialueen enemmistöosakkaana (88,46%) oleva tila yhteisen vesialueen rajoitetun käyttöoikeuden haltija

Osakasluettelo

Osuudet yhteensä: 0,020800

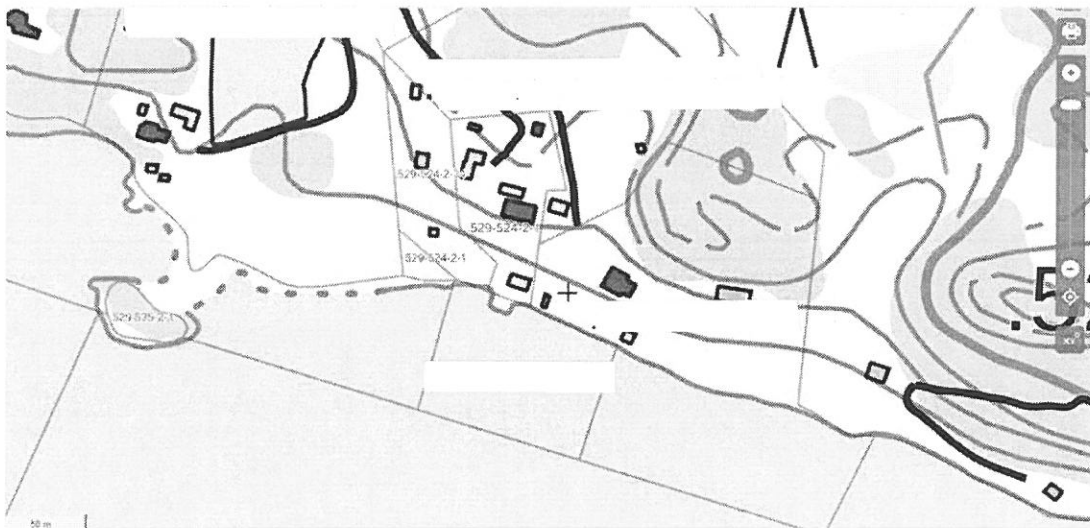
Osakkaat:	Osuuden suuruus:	%:
	0,002400	11,54
	0,018400	88,46

osakkaan edustaja / käyttöoikeuden haltija

... sallima oikeus ko. vesialueen käyttöön sekä edustalla)

... myös sopimukseen perustuva hallinta- ja/tai käyttöoikeus vastaisella puolella ja 2/3 käsittäen n. 1/3 omistus ... päärakennuksesta.

KARTTAOTE ASIAAN LIITTYVISTÄ KIINTEISTÖISTÄ JA YHTEISESTÄ VESIALUEESTA (alla kuvakaappaus Karttapaikka-palvelusta)



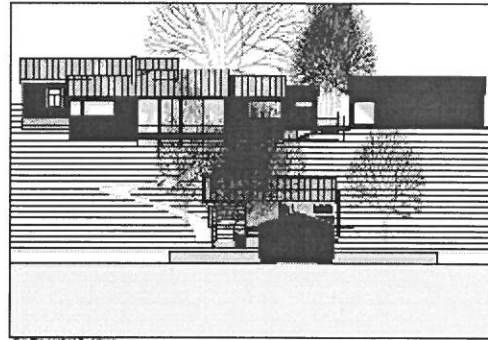
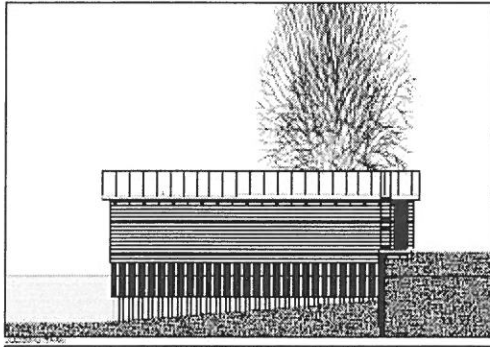
OIKAISUVAATIMUS

Rakennuslupaa ei olisi tullut myöntää ja se pitää kumota, koska

Rakennuslupa ja sen kohteena oleva rakennus (venevaja) on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen vastainen ja/tai ei täytä niiden eikä maankäyttö- ja rakennuslain ("MRL") tai maankäyttö- ja rakennusasetuksen ("MRA") edellytyksiä ja asiassa oli pitänyt hakea lupaa poiketa yleiskaavan, rakennusjärjestyksen, MRL:n sekä MRA:n säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksesta.

- Asiaan liittyviin kiinteistöihin ja yhteiseen vesialueeseen () kohdistuu oikeusvaikutteinen yleiskaava ("Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen"), joka on tarkoitettu olemaan sellaisenaan (ts. vailla asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) rakennuslupahakemuksen perusteena. Tässä tapauksessa 73 k-m²:n kokoinen (n. 12 x 6 m, korkeus 4,5 m) venevaja on tarkoitus rakentaa em. yhteiselle vesialueelle. Yleiskaava ei tunnista mahdollisuutta rakentaa venevajaa edes maalle, saati sitten vesialueelle, eikä ko. yhteistä vesialuetta ole merkattu edes rakennuspaikaksi. Myöskään Naantalın kaupungin rakennusjärjestyksessä ei ole mitään määräyksiä tai ohjeita vesialueelle sijoitettavasta venevajasta. Myöskään MRL/MRA eivät tue asiaa. Näin ollen asiassa olisi pitänyt hakea lupaa poiketa yleiskaavan, rakennusjärjestyksen, MRL:n ja MRA:n määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksesta ja rakentamislupa vaatisi poikkeamispäätöksen.
 - o Naantalın kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakentaa venevajaa mm. "vakituisen asuinpaikan yhteyteen". Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Venevajaa harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Rakennusjärjestyksessä on määräyksiä ja/tai ohjeita vain maalle sijoitettavasta venevajasta – ei mitään määräyksiä tai ohjeita vesialueelle sijoitettavasta venevajasta. Rakennusjärjestyksessä todetaan, että puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajaa saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Tässä "lähemmäs rantaa" viittaa rakennusjärjestyksen määrittelyyn erilaisten rakennusten ja rakennelmien etäisyydestä rantaviivaan keskivedenkorkeudella (mm. rakennus 40 m, Sauna 15 m).
 - o Rakennusjärjestys täydentää MRL:n ja MRA:n säännöksiä ja määräyksiä sekä muita maan käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä tai kaavamääräyksiä. Lait, asetukset ja oikeusvaikutteinen yleiskaava sijoittuvat rakennusjärjestyksen edelle. Näin ollen rakennusjärjestyksen määräykset tuskin voisivatkaan olla ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa.
- on em. yleiskaavan mukaan AO-alue (asuntoalue). Kiinteistön enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m². Lupahakemuksen mukaan (vaikka jokin talousrakennus onkin tarkoitus purkaa) kokonaisrakennusoikeus ylittyisi 36 k-m²:lla (eli kerrosala olisi 386 k-m²). Suunniteltu venevaja on huomattavan suuri eli 73 k-m². Poikkeama ei ole vähäinen ja vaatisi tälläkin perusteella poikkeamispäätöksen.

- Yleiskaavan mukaan ”Rakennukset, laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat on sijoitettava ja toteutettava niin, että ne ovat mereltä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia.”
 - Venevaja on poikkeuksellisen suuri kerrosalan ollessa 73 k-m². Se ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Venevajaa ei ole sijoitettu siten, että se olisi mereltä katsottuna mahdollisimman huomaamaton. Venevajan harjan korkeus ei ole sopusuhtainen maisemaan nähden.
 - Venevajan rakentamisen kautta alueella olisi liian tiheää rakentamista tuossa kohdassa. jo nyt sijaitsevat rakennukset ovat hyvin tiiviisti rakennettuja pienelle ja kapealle alueelle aivan naapureiden rajan tuntumaan ja rannassa oleva 5 m:n päässä oleva saunakin on jo melko kookas ja n. 10 metrin päässä sijaitsee maalla oleva venevaja. Lisäksi omistamalla 35) sijaitsee erittäin suuri autotalli, joka sekin on n. 5 metrin päässä rajasta. Tuo autotalli yhdessä i päärakennuksen kanssa muodostaa mereltä päin katsottuna massiivisen rakennelman ja kun kookas sauna sijaitsee tuon massiivisen rakennelman alla, on asetelma jo nyt varsin tiivis ja maisemallisesti kyseenalainen. Asian tueksi kuvat alla rakennuslupahakemuksesta.



- On ylimitoitettua rakentaa venevaja 20+ metrin rannan pätkälle 5 metrin päähän vastaisesta maarajasta, jolloin venevaja ”haukkaa” sekä että i maiseman eteen pilaten sen. On aivan eri asia rakentaa maalle 5 metrin päähän kuin vesialueelle. Maalla on puustoa ja kasvillisuutta edes osin suojana. Jos rannan kohdalla mennään 5 metrin päässä rajasta ja sitten 12 metriä suoraan ulos vesialueelle, tilanne ei ole mitenkään verrattavissa maalle 5 metrin päähän rakennettavaan venevajaan. Venevajan rakentaminen vaikuttaa negatiivisesti ja yhteisen vesialueen (osuus on 88,46%) arvoon ja viihtyvyyteen.

Vesilain mukaisen luvan tarve

- Ympäristö- ja rakennuslautakunnan olisi hyvä tiedostaa ja selvittää pitäisikö tällaisessa asiassa pyytää vähintään lausuntopyyntöä ELY-keskukselta vesiluvan tarpeesta tai jopa ohjata luvan hakijat suoraan hakemaan lupaa toimivaltaiselta AVI:lta.
- Vesilain mukaan rannan omistajalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Edellytyksenä kuitenkin on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Ko. oikeutta rannan omistajalla ei ole myöskään siinä tapauksessa, mikäli rakennelma edellyttää lupaviranomaisen (=AVI) lupaa. Lupa on tarpeen mm. silloin, kun rakennelma ”melkoisesti vähentää luonnon kauneutta, ympäristön viihtyisyyttä tai kulttuuriarvoja taikka vesistön soveltuvuutta virkistyskäyttöön”.
 - o Luvan mukainen rakennelma (venevaja) edellyttäisi vesilain mukaista lupaviranomaisen lupaa. Kyse ei ole sellaisesta vesilain 2 luvun 5 §:n mukaisesta rakentamisesta, johon rannan omistajalla olisi ilman lupaa oikeus.
 - o Rakennuslupapiirustusten asemapiirustuksen mukaan venevajakennus laitureineen on käytännössä kokonaan vesialueen puolella, vain erittäin pieni osa siitä sijoittuu kiinteistölle. Kyse ei siis olisi ”toisen vesialueelle ulottuvasta venevajasta” vaan lähes kokonaan toisen vesialueelle rakennettavasta venevajasta. Rakennelma tuottaisi siten huomattavaa haittaa vesialueen pääomistajalle (tila osuudella 88,46 %), sekä myös ja niiden omistajille ja käyttäjille.
- Vesilaissa on myös yleinen luvanvaraisuussäännös (vesilain 3 luvun 2 §), jonka mukaan hankkeen luvanvaraisuus perustuu hankkeen vaikutuksiin. Mikäli hankkeesta voi aiheutua laissa mainittu muutos tai seuraus, josta voi aiheutua yleisen tai yksityisen edun loukkaus, on toimenpiteelle haettava vesilain mukainen lupa.
 - o Vesilain mukainen lupa tarvitaan vesilain 3 luvun 2 §:n perusteella, jos hanke voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos aiheuttaa esim. luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista taikka vesistön tai pohjavesiesiintymän tilan huononemista; tai melkoisesti vähentää luonnon kauneutta, ympäristön viihtyisyyttä tai kulttuuriarvoja taikka vesistön soveltuvuutta virkistyskäyttöön. Lupa tarvitaan myös, jos tällainen muutos aiheuttaa edunmenetystä toisen vesialueelle, kalastukselle, veden saannille, maalle, kiinteistölle taikka muulle omaisuudelle. Lupaviranomaisen lupa tarvitaan myös sellaiseen vesialueelle tehtävän rakennelman käyttöön, josta aiheutuu häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan. Vastuu luvan hakemisesta ja luvan tarpeellisuuden arvioinnista on hankkeesta vastaavalla.

- Venevaja tulisi niin lähelle [rakennuskanta] rajoja, että siinä ei mene vain luonnon kauneus, maisema ja ympäristön viihtyvyys pilalle, vaan myös veden vaihtuminen vesialueella estyy ja virtaamat muuttuvat ja tuollainen 12 x 6 metrin rakennelma kerää kaislaa, levää ym. ja vesi ei enää vaihtuisi samalla tavalla myöskään [rakennuskanta] edustalla aiheuttaen luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista ja vesistön tilan huononemista. [rakennuskanta] edessä sijaitseva kiinteä laiturijono jo tällä hetkellä osaltaan vaikuttaa veden liikkeeseen ja virtaamiin, joten tilanne pahentuisi entisestään venevajajan myötä.
- [rakennuskanta] länsipuolelta laskee mereen kaksi ojaa/puroa ja n. 20 metrin päässä [rakennuskanta] rajasta itään päin laskee mereen osin salaojitettu luonnon puro. Näiden virtaamien vesi ei vaihtuisi ja sekoittuisi tuolla alueella enää samalla tavalla venevajajan myötä.

Lopuksi

Vastaavissa hankkeissa on muualla pääsääntöisesti haettu poikkeamislupaa ja ohjattu hakija hakemaan vesioikeudelta lupaa hankkeelle. Syynä on varmasti se, että rakentamista ei voi aloittaa ennen kuin on sekä rakennuslupa että vesilain mukainen lupa, mikäli vesilain mukainen lupa pitäisi hakea ja saada. Tässä tapauksessa on kaikki elementit vesilain mukaisen luvan tarpeelle ja/tai sen hakemiselle, etenkin, koska siinä prosessissa ratkaistaan mm. seuraavia asioita:

- saataisiin selvyys mitä vesilain 2 luvun 5 §:n mukaan tarkoittaisi ”...rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva venevaja...”, koska nyt on kyse käytännössä kokonaan toisen vesialueelle rakennettavasta venevajasta.
- Lisäksi vesilain 3 luvun 2 § mukailten vesilain mukaisessa lupamenettelyssä tulisi käsitteäksimme myös seuraavat asiat tutkituksi:
 - muuttaako venevaja esim. vesistön asemaa tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä; ja/tai
 - vähentääkö venevaja melkoisesti luonnon kauneutta, ympäristön viihtyisyyttä tai kulttuuriarvoja taikka vesistön soveltuvuutta virkistyskäyttöön; ja/tai
 - aiheuttaako tällainen venevaja edunmenetystä toisen vesialueelle, kalastukselle, veden saannille, maalle, kiinteistölle taikka muulle omaisuudelle; ja/tai
 - aiheutuuko venevajasta häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan.
- Näitä asioita ei ole rakennuslupahakemusprosessissa otettu huomioon mitenkään. Vesilain mukainen lupa olisi syytä hakea ennen kuin mahdollista poikkeamislupaa haetaan. Katsomme, että sanonta ”toisen vesialueelle” tarkoittaisi tässä tapauksessa yhteistä vesialuetta, josta [rakennuskanta] on 88,46 %:n omistusosuus/päätävältä.

Katsomme, ettei kyseiselle venevajajan rakennushankkeelle olisi edellytyksiä edes poikkeamismenettelyssä. Perustelujani yllä. Ei voi olla mahdollista, että tuon n. 20+ metrin [rakennuskanta] rantakaistan eteen laitettaisiin ilman naapurien ja yhteisen vesialueen 88,46 %:n osuuden omistajan [rakennuskanta] suostumusta noinkin massiivinen kolossimainen venevaja kun otetaan huomioon jo olemassa oleva rakennuskanta [rakennuskanta] ja sen naapurikiinteistöillä.

Lisäksi on otettava huomioon tuleva ja tulevaisuuden rakennuskanta ja rakennelmat naapurikiinteistöillä (). Olisiko esim. (AO) rannan eteen sitten myös mahdollista rakentaa tuollainen venevaja tasapuolisuuden ja yhdenvertaisuuden nimissä, jos sinne muuttaisi vakituisesti asumaan? Venevajan rakentamisen myötä ei menisi vain luonnon kauneus, maisema ja ympäristön viihtyvyys pilalle, vaan myös veden vaihtuminen vesialueella estyy ja virtaamat muuttuvat aiheuttaen luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista ja vesistön tilan huononemista.

On vielä huomautettava sitoumuksetta, että tässä asiassa voisi tulla kyseeseen ajatus venevajasta, joka rakennettaisiin valtaosin rannalle ruopaten () länsipäähän. Jos () ovat rakentaneet saunansa niin lähelle rantaa, ettei venevajaa saada riittävässä määrin ruopattua rannalle, se ei voi olla syynä luvan myöntämiselle kokonaan mereen missään olosuhteissa. Sitten heidän pitää hankkia riittävästi maata ja tilaa rakentaa jostain muualta. Kyse ei myöskään voi olla tarveharkinnasta näissä lupa-asioissa.

Turussa 25.11.2021

LIITTEENÄ: Rakennuslupa LP-529-2021-00347 (9.11.2021)