

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2 - 4
PL 32
20101 TURKU
turku.hao@oikeus.fi

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

4.12.2019

ASIA: Vastaselitys Turun hallinto-oikeudelle Naantalin kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausumaan Holmberg Group Oy:n rakennuslupa-asiassa

VIITE: THO:n lähete 31.10.2019, 5884/19, asia: 01105/19/4113

SELITYKSEN ANTAJAT:

1.

2.

VASTASELITYS

Palauttaen läheteasiakirjat lausumme asiasta seuraavaa noudattaen Naantalin kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon asiaerittelyä.

1) Lausunto valitusperusteisiin

MRL 133§:n mukaan rakennuslupahakemuksesta on ilmoitettava naapurille. Naantalin kaupungin rakennusvalvontatoimisto on kuulemisen sijaan pyytänyt naapurien suostumusta vireille tulleeseen rakennuslupahakemukseen. (LIITE 1).

Naantalin Ympäristö- ja rakennuslautakunta on väittänyt, ettei ole merkitystä, sillä miten rakennuslupahakemuksen **vireilletulosta** on otsikoitu. Mielestämme naapurien kuulemisella ja suostumuksen pyytämällä on tietty, suuri ero. Naapurin

kuulemisessa esitetään kaikki tarpeelliset asiakirjat (LIITE 2). Suostumuslomakkeella pyydetään suostumusta siihen, että rakennushanke poikkeaa jo vahvistetuista hankkeen määräyksistä.

Naapurien kuuleminen on selkeä pääsääntö, ja kuulemisesta poikkeamisen tulisi olla poikkeuksellista, ja sitä tulisi arvioida naapurin näkökulmasta. Naapurien kuulemisesta rakennuslupahakemuksen johdosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 133 §:ssä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 65 §:ssä.

Yleisesti asianosaisen kuulemisesta hallintoasiassa säädetään hallintolain (434/2003) 34 §:ssä. Kuulluksi tulemisen oikeutta on hallintolain perustelujen (HE 72/2002 vp) mukaan perinteisesti pidetty oikeusturvaa edistävänä periaatteena. Kuuleminen korostaa asianosaisen vaikuttamismahdollisuutta. Oikeus tulla omassa asiassa kuulluksi on yksi hallinnon keskeisistä oikeusturvaperiaatteista. Kuulemisen tulee perustua totuuden mukaisiin seikkoihin ja asiakirjoihin. Väärällä tavalla ja puutteellisesti tehdyllä naapurin kuulemisella loukataan naapurien oikeutta.

Valittajat eivät ole saaneet kuulemisen yhteydessä lausua esim. rakennuspaikan korkeussuhteista eikä imeytyskentästä, koska niitä ei ole naapureille esitetty. (kts. Dnro OKV/212/1/2018). Naapureille esitetty asemapiirros on ollut puutteellinen ja harhaanjohtava (LIITE 3). Hallinto-oikeudesta naapurit saivat toisenlaisen asemapiirroksen, johon oli merkitty imeytyskenttä (LIITE 4).

Naantalın kaupungin rakennusjärjestyksessä maalämpökaivon tekemiseen vaaditaan asemakaava-alueella rakennuslupa. Kuitenkaan Vaihelan majoitusrakennuksen lupahakemuksessa ei mainita maalämpökaivoa eikä julkipanolistassa eikä myöskään naapureiden kuulemisessa ei ole ollut esillä maalämpökaivon porausta (julkipanolista 9.5.2019 ja Naantalın kaupungin rakennusjärjestys).

Nyt valituksen alaisessa lupa-asiassa on jäänyt epäselväksi, onko kyseessä

- 1) MRL 130 §:ssä tarkoitettu uudisrakennus
- 2) vuonna 2018 rakennettu rakennus (kts. energiatodistus)
- 3) vai onko kyseessä mittava peruskorjaus vuonna 2001 valmistuneeseen majoitusrakennukseen.

Kun rakennuslupahakemuksen mukainen uudisrakennuksen rakentaminen edellyttää rakennuspaikalla jo vailla lainvoi-

maista rakennuslupaa olevan rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on, mitä MRL 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä. (30.12.2008/1129). Paikalla oleva luvaton rakennus ei millään tavoin vastaa nykyisiä rakennusmääräyksiä.

Naantalin rakennusvalvonta on toiminut hyvän hallintotavan vastaisesti kuulemisasiassa. Rakennuslupa-asiakirjojen tulee olla julkisesti nähtävillä. Naantalin rakennusvalvonta vaati varauksen, jotta saisi nähtäväkseen rakennusluvan.

Käymään Naantalin rakennusvalvonnassa katsomassa nyt valituksen alaisen rakennusluvan asiakirjat. Naantalin rakennusvalvonta esti tämän (Liite 5). Tämä vaikeutti kuulemisasian hoitamista. Joutui laatimaan huomautuksensa pelkän puutteellisen asemapiirroksen pohjalta tietämättä luvan kaikista seikoista.

Liite 5 kertoo yksiselitteisesti, että Naantalin rakennusvalvonta rikkoi asiakirjojen julkisuutta koskevia sääntöjä tietoisesti. Naantalin rakennusvalvonta pyrki siten tietoisesti mitätöimään kuulemislausuman antamisen sekä siten estämään myös valitusmahdollisuuden.

Naantalin rakennusvalvonta on tiennyt, että rakennuslupa-asiakirjat ovat julkisia, kun ne ovat saapuneet rakennusvalvontaan ja ovat kirjattu diaarioon. Lisäksi on huomioitava rakennusvalvonnan lainvastainen toiminta valtakirjan pyytämisessä.

(Tiedonpyytäjän tunnistaminen. *Julkisen asiakirjan pyytäjän ei tarvitse esitellä itseään eikä viranomaisen saa edellyttää pyytäjän nimen selvittämistä. Nimen antaminen voi olla perusteltua, jos tiedonpyytäjä ei voi noutaa tarvitsemiaan tietoja itse, jolloin viranomaisen joutuu postittamaan aineiston tai toimittamaan sen esimerkiksi sähköpostitse EOA 555/2007. Aineiston käyttötarcoitus.* *Jos asiakirja on julkinen, viranomaisella ei ole oikeutta tiedustella pyydetyn asiakirjan käyttötarcoitusta. EOA 3485/2005).*

1.1. Rakennuspaikka ja asemakaava

Asemakaavassa ratkaistaan pääsääntöisesti rakennuspaikka. Rakennuslupahakemuksessa mainittu hotellirakennus ei sijaitse 5 metrin etäisyydellä kiinteistön rajasta. Naapurin AO-alue osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.4.2012 päivätyn Velkuanmaan osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Kaupunginvaltuuston tekemästä hyväksymispäätöksestä valitettiin Turun hallinto-oikeuteen. Se hylkäsi valitukset 5.9.2013 tekemällään päätöksellä. Turun hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka tutki asian ja

päätöksellään 27.1.2015 pysytti voimassa Turun hallinto-oikeuden päätöksen 5.9.2013 (nro 13/0223/1). Majoitusrakennus esteettömyysluskineen on lähempänä kuin 5 metriä rajaa. Asemakaava koskee ainoastaan tilan aluetta. Muualla on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavaan merkitty AO-alue ei ole merkinällä MA-rm vaan nimenomaa AO/1-merkinnällä. (LIITE 3).

MA-rm-merkintä tarkoittaa maatalousaluetta "maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia rakennelmia. Alue on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella". Merkintä on yleiskaavassa AO/1-merkinnän alla, mutta viittaa talouskeskuksen vieressä eteläpuolella olevalle peltoalueelle. AO/1-alueelle ei naapuri kuitenkaan hotellin kulkuväylän vuoksi saanut käyttää rakennuspaikkana.

Naapureilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, vaan naapurialueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Osayleiskaava, koska Naantalin kaupunki ei noudattanut kaavoituksessa KHO:n ja Ympäristöministeriön vaatimuksia. KHO kumosi nimittäin päätöksellään 18.7.2005 T.1828 hotellin rakennusluvan sillä perusteella, että suunnitellun hankkeen katsottiin aiheuttavan MRL 137.1 §:n 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Päätöksessä oli kyse kerrosaltaan 479 k-m² suuruisen majoitusrakennuksen rakentamisesta oikeusvaikutteisen yleiskaavan maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM), jonka rakentamistehokkuus on 0,05-0,10. Yleiskaavassa alueelle oli merkintä sr2, joka osoitti alueella olevan rakennushistoriallisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Hakemuksen jälkeen kunnanvaltuusto oli hyväksynyt yleiskaavan muutoksen suunnitellun rakennuspaikan tilan osalta. Muutetussa yleiskaavassa tilan talouskeskukseen oli osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), jonka rakentamistehokkuus oli 0,15 – 0,20. Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Vaikka tilalle oli jo aiemmin rakennettu maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, hanke merkitsi alueella ympäröivästä maankäytöstä poikkeavaa rakentamista. Hankkeen hyväksymiselle olisi näin ollen ollut suunniteltuvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tuli siten selvittää alueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa, jolloin olisi mahdollista ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamis-

tarpeet sekä muu maankäyttö. Näin ollen hanke aiheutti haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. KHO kumosi lautakunnan ja Turun hallinto-oikeuden päätökset.

Alueelle laadittiin uusi osayleiskaava, joka sai lainvoiman 27.1.2015 sekä _____ sai asemakaavan, jonka voimaantulo on tapahtunut ehdollisella kuulutuksella 29.5.2015 "mikäli korkein hallinto-oikeus ei anna valituslupaa". KHO teki päätöksen olla myöntämättä valituslupaa kesäkuun lopussa 2015.

asemakaavaan Naantalin kaupunki piirrätti olemassa olevaksi rakennukseksi majoitusrakennuksen, jolla ei ollut lainvoimaista rakennuslupaa. KHO oli kumonnut rakennusluvan. jotta hankkeen toteuttamismahdollisuudet selvitettäisiin ottamalla huomioon alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet sekä muu maankäyttö. Tätä ei kuitenkaan huomioitu a) osayleiskaavaa ja b) asemakaavaa tehtäessä. Naantalin kaupunki jätti huomioimatta KHO:n ratkaisun perusteluineen, eikä myöskään huomioinut Ympäristöministeriön raportteja 13/2009: "Suunnittelutarveasiat hallintotuomioistuimissa 2003 – 2007, laatinut

Osayleiskaava ja asemakaava olisi tullut laatia Naantalin Velkuanmaassa laajemmin kuin vain _____ tilan osalle. Edelleen on nyt valituksen alaisen rakennusluvan myöntämisen vuoksi riidanalaisena seikkana muiden maanomistajien rakentamistarpeiden ja muiden alueiden maankäytön järjestelyjen jättäminen huomioimatta, vaikka KHO on sitä edellyttänyt jo vuonna 2005. Tämä seikka on nyt vasta tullut tietoon, joten se saattaa olla kaavojen hyväksymisen purkuperuste.

Kaavallinen ongelma rakennusluvassa on myös imeytyskentän sijoitus asemakaavassa MA-1 alueelle, joka on **maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueen säilyttäminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella on MRL 43§ 2 mom. nojalla rakentaminen kielletty.**

1.2. Valvonta- ja toimenpidepyynnön käsittely

Majoitusrakennuksella ei ole lainvoimaista rakennuslupaa. Turun hallinto-oikeus kumosi viimeksi majoitusrakennuksen rakennusluvan ja sen hakemuksen 23.8. 2016 (Dnro 01609/15/4113). Sen jälkeen on lähetetty Naantalin

kaupungin rakennusvalvontaan valvonta- ja toimenpidepyyntö (LIITE 6). Sitä ei ole otettu käsittelyyn, vaikka AOA on antanut samanlaisissa tapauksissa päätökset (vuosikirjassa 2018: 3774/2017, 4469/2017), joissa todetaan mm. 1) että asemakaavanmuutosasian vireilläoloa ja mahdollisen kaavamuutoksen voimaan tulon odottamista ei pääsääntöisesti voida pitää hyväksyttävänä syynä pitkittää rakennusvalvonta-asian käsittelyä ja 2) Myönteinen luparatkaisu voisi johtaa asian jatkokäsittelyn raukeamiseen, kielteinen puolestaan jatkamiseen tilanteen oikaisemiseksi. ***Lupa-asian vireilläolon ei kuitenkaan pääsääntöisesti ole katsottava olevan esteenä rakennushanketta koskevan rakennusvalvonta-asian käsittelylle.***

Koska majoitusrakennusta koskeva valvonta- ja toimenpidepyyntö on esitetty huomattavasti ennen nyt valituksen alaisen lupa-asian vireille tuloa, on katsottava, että rakennusvalvonta on tietoisesti pyrkinyt jättämään valvonta- ja toimenpidepyynnön käsittelemättä. Tätä ajatusta tukee se, että ei ole ilmennyt sellaisia erityispiirteitä, joita voitaisiin pitää hyväksyttävänä perusteina asioiden käsittelyn pitkittymiselle. Tällaisia olisivat olleet esimerkiksi valvonta- ja toimenpidepyynnöstä tehtyjen päätösten mahdolliset valitusprosessit ja niihin liittyvät ratkaisut ja uudelleen käsittelyt. Naantalin menettely tältä osin on vähintään hyvän hallintotavan vastainen ja majoitusrakennuksen "viranomaisuojelua". Majoitusrakennus on saanut toimia Velkualla jo kohta 19 vuotta ilman lainvoimaista rakennuslupaa.

1.3. Rakentamisen edellytykset

Laissa säädetään MRL 17 luvun 119 §:ssä (17.1.2014/41) säädetään, että "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaatavuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatavuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito".

Vaikka MRL 119§:ssä puhutaankin rakennushankkeeseen ryhtyvistä ja hänen huolehtimisvastuustaan ei rakennusvalvontakaan voi hyväksyä mitä piirustuksia ja suunnitelmia tahansa. Rakennustarkastajan/-valvonnan on lupaa myönnettäessä tarkoin lakia noudatettava. Korkein oikeus toteaa, että kunnan viranomaisten tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa. Rakentamista valvoessaan kunta/rakennusvalvonta käyttää julkista valtaa. Viranomaisten toiminnassa ei niinkään ole kysymys rakentamisen hyvän laadun takaamisesta kuin siitä, että huolehditaan laissa säädettyjen ja lain perusteella määrättyjen veloitteiden täyttämistä. Keskeisessä asemassa viranomaisvalvonnassa ovat esimerkiksi rakentamisen kaavoituksen mukaisuus, rakennuksen terveellisyys, turvallisuus ja rakenteiden lujuus. **MRL 124 §:ssä sanotaan, että Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.**

1.4. Rakennushankkeen puutteellisuuksia

Rakennushankkeen suunnitelmissa on sekä puutteellisuuksia, että suoranaisia ristiriitaisuuksia:

- 1) Viranomaisen hyväksymä pääpiirustus ei täytä ympäristöministeriön asetusta rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.
- 2) Kaikki suunnitelmat ovat puutteellisia ja virheellisiä:
 - Energiatohokkuuteen liittyvät vaatimukset eivät täyty.
 - Lupa on hyväksytty ilman energiaselvitystä, vaikka se tulisi olla luvan ehtona.
 - Rakennusvaipan ominaisuudet, lämmitysjärjestelmä ja ilmanvaihtojärjestelmä eivät yhdessä täytä energiatohokkuusvaatimuksia. Lisäksi energiaselvityksen osana tulisi tarkastaa sisälämpötilavaatimusten täyttyminen, tasauslaskelma yms, joita ei ole saatavilla.
- 3) Rakenteiden lujuus ja vakaus ei täytä ympäristöministeriön asetuksia ilman että rakenteet puretaan, suunnitellaan, ja toteutetaan uudelleen.
(Kuormitukseen liittyvät kertoimet ovat muuttuneet)
- 4) Suunnitelmien esitetyt rakenteiden palo-ominaisuudet eivät täytä ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta
- 5) Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta ei toteudu suunnitteluratkaisussa. (esim.

olemassa olevien portaiden nousemat ja etenemät ovat asetuksen vastaiset)

- 6) Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä ei toteudu suunnitteluratkaisussa. (esim. kaikki väliovet ja parvekeovet tulisi olla vähintään 9M ovia, kun vaatimus on, että oviaukon vähimmäinen vapaa leveys tulisi olla 800mm. 8M ovesa se on n. 725mm). Tämänkö vuoksi esteettömyyslausunnossa (Liite) sanotaan kyseessä olevan korjaushanke?
- 7) Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä ei toteudu. (Esim ulkovaipan äänieristys 30 dB ei tule toteutumaan).

Huomattava on myös, että **Energiatodistuksessa sanotaan, että rakennus on valmistunut jo 2018.** Onko Vaihelassa tehty rakennustöitä ilman rakennuslupaa? Vai onko Energiatodistuksen laatijalle annettu virheellistä tietoa? Kysymys lienee majoitusrakennuksesta, joka on valmistunut vuonna 2001 ja jolla ei ole lain voimaista rakennuslupaa.

1.5. **Rakennusluvasta**

Vaikka Esitettävässä rakennuslupahakemuksessa on oltava (MRL 131§) riittävät tiedot rakennushankkeesta ja hakijasta:

- 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 kiinteistörekister ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuh-teista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä
- 3) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 4) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnos-ta
- 5) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvit-tava muu olennainen selvitys.

Energiatodistus on lain mukaan rakennusluvan edellytys.

Rakennushanke voi olla esimerkiksi silloin vaativa, kun

rakennetaan asuinkerrostalo, oppilaitos, päiväkot, terveyskeskus, urheilu- tai liikuntarakennus, liike-, **majoitus-** tai toimistorakennus, teollisuus- tai tuotantorakennus tai liikenteen rakennus. Tämän vuoksi rakennusvalvontaviranomaisen olisi tässäkin tapauksessa tullut vaatia §131 mainitut lisäselvitykset.

1.6. Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen

Rakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaamme kuten kohdassa 1.3. s.7. MRL §119.

1.7. Rakennuksen käyttötarkoituksesta ja esteettömyydestä

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, jäljempänä MRL) säädetään rakennusten olennaisista teknisistä vaatimuksista. MRL:ssä säädettyä esteettömyyttä koskevaa olennaista teknistä vaatimusta voidaan tarkentaa asetuksella ja MRL 117 e §:n 2 momentin nojalla valtioneuvosto on 4.5.2017 antanut asetuksen rakennuksen esteettömyydestä (241/2017, jäljempänä esteettömyysasetus). Asetus tuli voimaan 1.1.2018. Esteettömässä rakennuksessa otetaan huomioon liikkumisen esteettömyyden lisäksi laaja-alaisesti toimimisesteisten käyttäjien tarpeet ja rakennetun ympäristön esteettömyyden muut osa-alueet. Tällöin rakennuksessa on mm. hyvä akustiikka, tarvittavat äänentoisto- ja äänensiirtojärjestelmät, puhdas sisäilma, hyvä ja häikäisemätön valaistus, selkeät materiaali- ja tummuuskontrastit sekä katkeamaton opastus.

Esteettömyydestä on annettu esteettömyyskordinaattorin lausunto per 13.1.2019. Lausunnon pyytäjänä on ollut kiinteistön omistaja (Holmberg Group Oy). Lausunto on pyydetty **kaksikerroksisen majoitusrakennuksen esteettömyyden peruskorjaukseen.**

Kysymyksessä on rakennusluvan kannalta ristiriitainen tieto: rakennuslupaa on haettu uudisrakennukselle ei olemassa olevan rakennuksen peruskorjaukseen tai esteettömyyden peruskorjaukseen olemassa olevaan rakennukseen.

1.8. Sähköturvallisuus

Koska on enemmän kuin todennäköistä, että rakennuslupahakemuksessa mainittu majoitusrakennus, on vailla lainvoimaista rakennuslupaa käytössä (vuodesta 2001) oleva rakennus, herää kysymys: Miten kyetään todentamaan ja noudattamaan Sähköturvallisuustandardi SFS 6000-sarja, kun tehtyjä sähköasennuksia ei kyetä tarkastamaan ilman rakennuksen purkamista. Entä, jos ne ovat laittomasti tehty epäpätevän toimijan toimesta? Vanha sähkötyöturvallisuusstandardi SFS 6000:n aikaisempi painos on neljäntoista vuoden takaa, vuodelta 2005. Standardin uudistuksen taustalla on eurooppalaisen esikuvastandardin EN 50110-1 uudistus vuodelta 2013. Suomalaisen standardin valmistelu aloitettiin kesällä 2013. Valmistelua hoiti SESKO:n komitea SK 78 Sähkötyöturvallisuus. Standardiehdotus lähetettiin yleiselle lausunnonle syyskuussa 2014, jonka jälkeen komitea käsitteli lausunnoissa annetut parannusehdotukset.

Esikuvastandardin EN 50110-1 merkittävimmät muutokset ovat vastuuhenkilöitä ja vastuutasoja koskevien määritelmien kehittäminen. **Lisäksi standardiin on lisätty mm. hätätoimenpiteitä ja valokaarivaaroja koskevat kohdat sekä joitain pienempiä muutoksia. Suomalaisen version kansallisissa osuuksissa on tehty tämän lisäksi joitakin merkittäviä teknisiä muutoksia.**

Uusi sähköturvallisuuslaki tuli voimaan vuoden 2017 alusta ja heinäkuun alussa 2017 tuli voimaan uusi EU:n säännös sähkökaapeleista.

Miten rakennusvalvonta on aikonut todentaa nämä jo vuonna 2000 – 2001 tehdyt sähkötyöt tehdyksi nykyisten standardien mukaisesti?

1.9. Rakennushankkeen erityissuunnitelmat

Erytissuunnitelmien teko on uudisrakentamisessa tehtävissä MRL 134a §:ssä tarkoitetulla tavalla, mutta kun Holmberg Group Oy ei ole hakenut purkulupaa nykyiselle vailla lainvoimaista lupaa käytössä olevalle rakennukselle, on oletettavaa, että ei ole tarkoitus rakentaa uutta rakennusta, vaan pysyttää nykyinen majoitusrakennus. Kysymys on silloin virheellisesti haetusta rakennusluvasta, jolle lupaa ei tule myöntää.

Alueella ei ole ollut maalämpökaivoa, joka on nyt piirretty asemapiirroksen. Miten sähkölattia- ja vesikiertoiseksi lämmitykseksi, ei selviä lupahakemuk-

sesta. Sitä ei voida tehdä purkamatta rakennuksen lattiaa. Huomattavaa on myös, että yksi (1) maalämpökaivo ei riitä nyt kyseessä olevan majoitusrakennuksen lämmitykseen.

1.10. Rakennuksen ja kaavan rakennetut kerrosneliöt

Asemapiirroksessa on ilmoitettu majoitusrakennuksen kerrosneliöiksi 497 k-m². Siten majoitusrakennuksen k-m²-ala kasvaa 20 k-m²:llä 499 k-m²:iin. Tietojemme mukaan talouskeskusalueelle on rakennettu seuraavat rakennukset:

- 1) Päärakennus vuodelta 1870 yhteensä 240 m²
- 2) Ravintola vuodelta 1950 yhteensä 121 m²
- 3) Ravintola vuodelta 1950/-98 yhteensä 181 m²
- 4) Navetta vuodelta 1927/-92 yhteensä 290 m²
- 5) Aitta vuodelta 1900/-96 yhteensä 56 m²
- 6) Majoitusrakennus 2000/-01 yhteensä 479 m²
- 7) Kesäkahvila vuodelta 1940 yhteensä 106 m²

YHTEENSÄ 1473 m²

Lisäksi alueelle on rakennettu tanssilava (kuva), josta THO on pysyttänyt rakennusluvan. **Tanssilavan pinta-ala on yhteensä 43,5 m².**

Siten talouskeskukseen on rakennettu yhteensä **1516,5 k-m²**. Mikäli lupa annetaan 20 k-m² majoitusrakennuksen laajennukselle (majoitusrakennuksen pinta-ala kasvaa 479 m²:stä 499 m²:iin) ylittyy rakennusoikeus **36,5 m².**

LOPUKSI

Majoitusrakennus, jolle nyt on haettu uudisrakennuslupaa, on toiminut ilman lainvoimaista rakennuslupaa vuodesta 2001 lähtien. MRL:n säännösten mukaan sen ei pitäisi olla mahdollista. Suomessa ei voi yhdessäkään kunnassa olla luvattomia rakennuksia.

Majoitusrakennusta ei saa purkamatta sen rakenteita uusien määräysten vaatimuksia täyttäväksi. Koska rakennuslupa on haettu uudisrakennukselle, tulee sen rakentamisen täyttää nykyiset rakennusmääräykset.

Edellä on todettu, että rakennukselle myönnetty rakennuslupa, on annettu vastoin nykyisiä määräyksiä. Siten sen rakennuslupa on kumottava ja rakennuslupahakemus on mitätöitävä.

Koska Naantalın kaupungin rakennustarkastaja ja rakennusvalvonta on toiminut vastoin velvollisuuksiaan ja lain vastaisesti myöntäessään majoitusrakennukselle rakennusluvan. Siten on kohtuullista

määrätä Naantalın kaupungin rakennusvalvonta maksamaan oikeudenkäyntikulumme täysimääräisenä vaatimustemme (8000 €) mukaisesti. Olemme joutuneet hankkimaan tueksemme lausuntoja rakennusalan asiantuntijoilta, joita emme ole saaneet maksutta. Olemme käyttäneet myös aikaamme asian perinpohjaiseen selvittelyyn.

Naantalissa 4.12.2019

Liitteitä

- Liite 1: Suostumuslomake
- Liite 2: Naapurin kuulemislomake
- Liite 3: Naapureille esitetty asemapiirros
- Liite 4: Asemapiirros, johon merkitty imeytyskenttä (saatu kopiona hallinto-oikeudelta).
- Liite 5: Sähköpostiketju Naantalın kaupungin rakennusvalvonta (antanut luvan sähköpostin käyttöön)
- Liite 6: Toimenpidepyyntö sekä sen vastaanottokuittaus

NAAPURIN SUOSTUMUS

Suostumuksen SAAJAA koskevat tiedot

Nimi _____

Kunnanosa _____

Kylä, tilan nimi ja Rn:o _____

Kaupunginosa, kortteli ja tontti _____

Päiväys ja allekirjoitus _____

Suostun siihen, että rakennushanke poikkeaa vahvistetuista määräyksistä seuraavasti:

Suostumuksen ANTAJAA koskevat tiedot

Nimi _____

Kylä, tilan nimi ja Rn:o _____

Kaupunginosa, kortteli ja tontti _____

Päiväys ja allekirjoitus _____

Suostumus on tehty kahtena kappaleena.

Liitteenä piirustus.

SELVITYS NAAPURIN KUULEMISESTA

Olemme tutustuneet ___/___/20___ päivitettyyn rakennuslupahakemukseen, jonka suunnitelmat on päivitetty ___/___/20___ ja laatinut _____

Kiinteistön haltijan nimi	
Rakennuspaikan osoite tai kiinteistötunnus	
Toimenpide	Kerrosala m ²
Poikkeaminen rakentamista koskevista säädöksistä	

KUULTAVAN NAAPURIN TIEDOT:

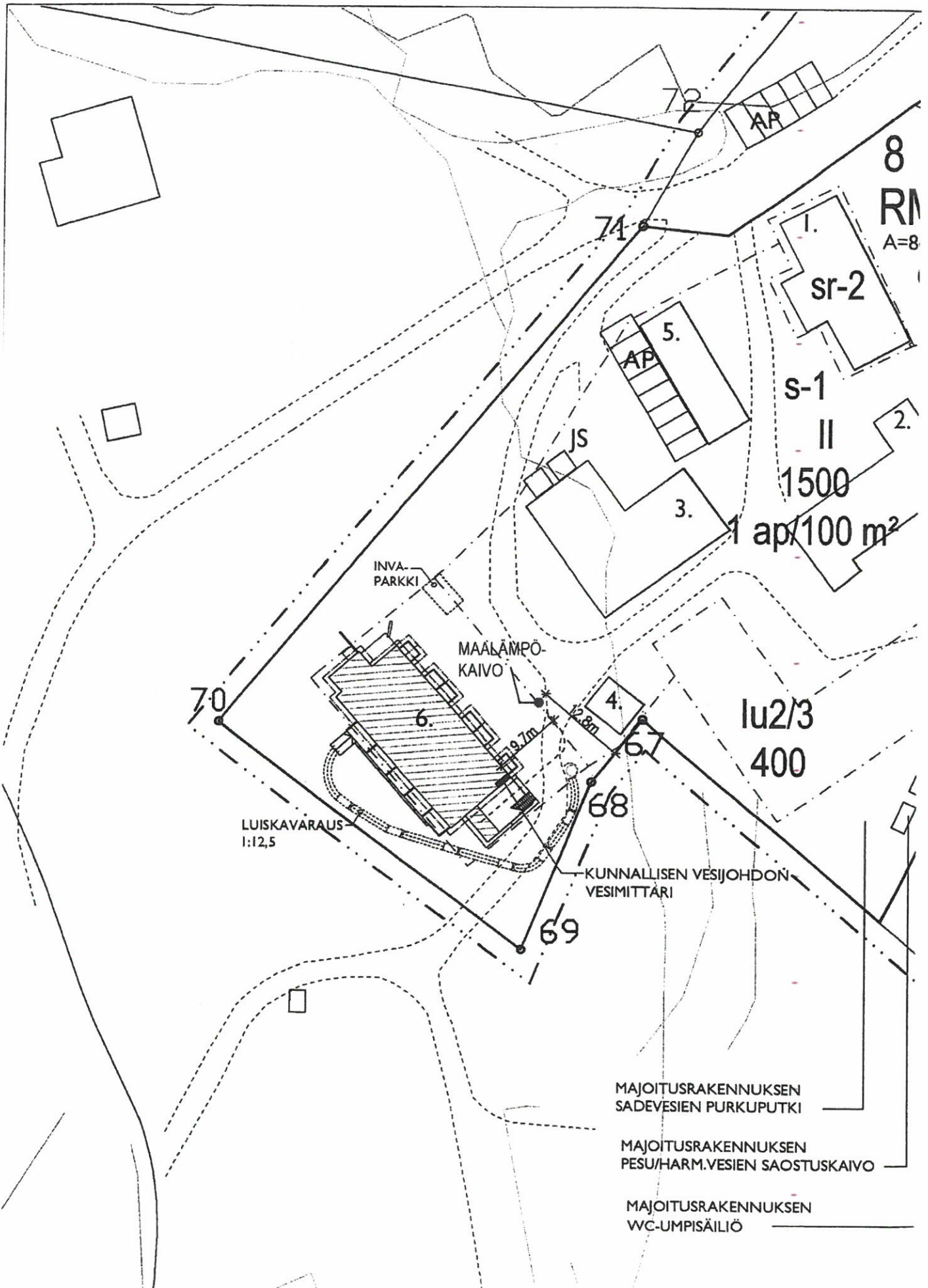
KUULEMISESSA PITÄÄ OLLA KAIKKIEN OMISTAJIEN / HALTIJOIDEN NIMET (ESIM. MOLEMPIEN PUOLISOIDEN)

- Allekirjoittaneilla kiinteistön omistajilla ja haltijoilla ei ole huomautettavaa kyseisen rakennushankkeen johdosta
- Esitämme hakemuksen johdosta kääntöpuolella olevat huomautukset

Nimi	
Kylä, tilan nimi ja Rn:o	
Kaupunginosa, kortteli ja tontti	
Osoite	Puhelin
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
_____/____/20____	_____ Allekirjoitus
	_____ Nimenselvennys

Nimi	
Kylä, tilan nimi ja Rn:o	
Kaupunginosa, kortteli ja tontti	
Osoite	Puhelin
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
_____/____/20____	_____ Allekirjoitus
	_____ Nimenselvennys

Nimi	
Kylä, tilan nimi ja Rn:o	
Kaupunginosa, kortteli ja tontti	
Osoite	Puhelin
Paikka ja päivämäärä, allekirjoitukset ja nimenselvennykset	
_____/____/20____	_____ Allekirjoitus
	_____ Nimenselvennys



8 RM
A=8

sr-2

s-1 II

1500

1 ap/100 m²

INVA-PARKKI

MAALÄMPÖ-KAIVO

lu2/3
400

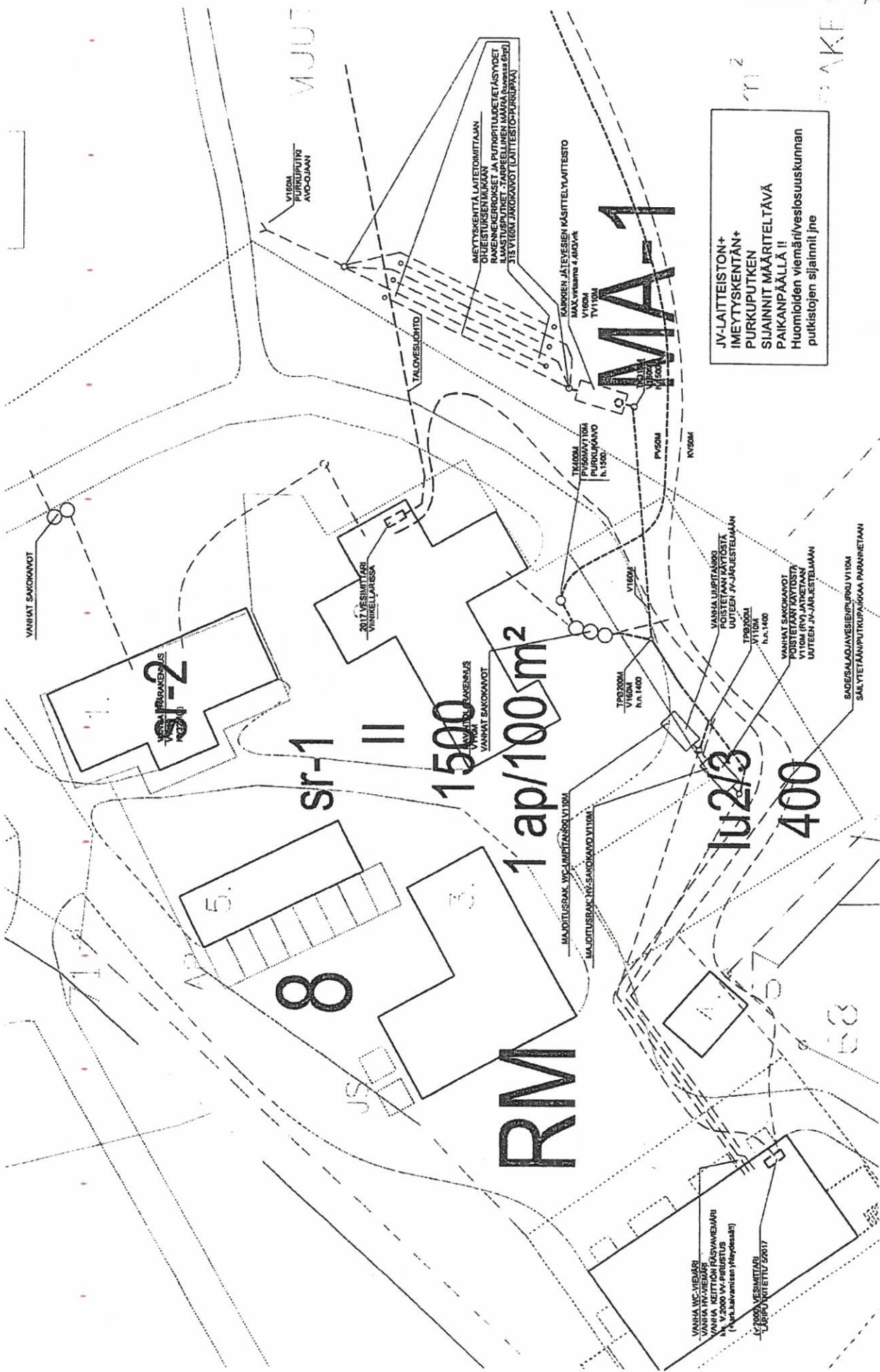
LUISKAVARAUS
1:12,5

KUNNALLISEN VESIJOHDON
VESIMITTARI

MAJOITUSRAKENNUKSEN
SADEVESIEN PURKUPUTKI

MAJOITUSRAKENNUKSEN
PESU/HARM.VESIEN SAOSTUSKAIVO

MAJOITUSRAKENNUKSEN
WC-UMPISÄILIÖ



JV-LAITTEISTON+
 IMEYTYSKENTÄN+
 PURKUPUTKEN
 SIAINNIT MAÄRITELTÄVÄ
 PAIKANPÄÄLLÄ !!
 Huomioiden viemäri-vesiosuuskunnan
 putkistojen sijaimit jne

MA-1

lu2/3
 400

LITE 5 1/4



Lausumapyyntönne naapurin kuulemiseksi 10.12.2018

1 viesti

15. joulukuuta 2018 klo 13.08

Olette varanneet naapurille tilaisuuden huomautuksen tekemiseen Holmberg Group Oy:n majoitusrakennuksen rakennushankkeen johdosta. Toimeksisaaneena pyydän lisätietoja rakennushankkeesta, jotta lausuma voidaan antaa. Rakennus on **uudisrakennus**, vaikka tarkoitettaisiinkin majoitusrakennusta, joka on toiminut jo vuosia vailla lainvoimaista rakennuslupaa. Siksi lausuman antamiseksi tarvitaan rakennuslupahakemus liitteineen. Pyytämme asiakirjat pyydetään toimittamaan kiireellisesti allekirjoittaneen osoitteeseen.

Terveisin



VS: Lausumapyyntönne naapurin kuulemiseksi 10.12.2018

1 viesti

17. joulukuuta 2018 klo 15.17

Hei,

Pyydän toimittamaan rakennusvalvontaan valtakirjan heidän naapurinkuulemis asioiden hoitamiseksi.

Naapurin kuulemisessa toimitetaan pääpiirustukset lausunnolle. Jos naapuri haluaa, on lupahakemus liitteineen nähtävillä rakennusvalvontatoimistossa, kuten ilmoituksessa on kerrottu. Halutessaan toimistosta voi pyytää kopioita haluamistaan liitteistä maksua vastaan.

terveisin

Markku Aro

rakennustarkastaja

Naantalin kaupunki, tekniset palvelut

PL 43, 21101 NAANTALI

LIITE 5 3/4



Lausumapyyntönne naapurin kuulemiseksi 10.12.2018

1 viesti

18. joulukuuta 2018 klo 9.51

>

Hei!

En ehdi mitenkään saamaan valtakirjaa ja sen jälkeen vielä odottamaan rakennuslupahakemusta liitteineen, koska lausuman antamisen aika päättyy jo päättyy 28.12.2018 klo. 16.00.

Naantali on siirtynyt sähköiseen lupamenettelyyn, mutta naapurin kuuleminen on samalla vaikeutunut. Kaikilla naapureilla ei ole sähköpostia tai edes tietokonetta, jolla menettelyä olisi ollut mahdollista nopeuttaa. Nyt vielä Joulun pyhät lyhentävät aikoja. muut naapurit joutuvat antamaan lausumansa pelkän asemapiirustuksen pohjalta.

Terveisin

Vastaanottaja: Ojala Reima <Reima.Ojala@naantali.fi>
Alhe: Rakennuslupahakemus Holmberg Group Oy

Hei!

Naantalin Velkuaan on Holmberg Group Oy hakenut rakennuslupaa majoitusrakennukselle (hotelli). Siitä on meneillään naapurin kuuleminen.

Rakennus on ollut pystyssä jo vuodesta 2001 lähtien ilman lainvoimaista rakennuslupaa. KHO totesi vuonna 2005 kumotessaan rakennusluvan, että majoitusrakennuksen rakentaminen vaikeuttaa kaavoitusta. Rakennus oli kuitenkin jo rakennettu vakuuden turvin. Vakuus vain oli hävinnyt. Niinpä ensin Velkua ja sen jälkeen Naantali aloitti kaavoituksen. Kaavoituksessa majoitusrakennus merkittiin olemassa olevaksi rakennukseksi - siis rakennus, jolla ei ollut lainvoimaista rakennuslupaa, jollaista ei yhdessäkään Suomen kunnassa voi olla.

Kaavoituksen jälkeen on ko. rakennukselle haettu rakennuslupia, mutta ne on kumottu Turun hallinto-oikeudessa. -niminen naapuri on hakenut rakennusvalvonnalta hotelliin käyttökieltoa tai purkua saamatta asiaansa päätöstä.

Nyt haetaan kuitenkin taas kerran uutta rakennuslupaa, ja meneillään on naapurien kuuleminen. Pyysi minua hankkimaan Naantalin rakennusvalvonnasta lupahakemuksen pääpiirustukset ja muut liitteet kuulemisen yhteydessä lähetettyjen julkisivupiirustuksen sekä virheellisen ja puutteellisen asemapiirustuksen lisäksi. Rakennusinsinööri Markku Aro kieltäytyi antamasta niitä, vaikka sekä Oikeuskansleri että Eduskunnan oikeusasiamies ovat päätöksissään todennut, että lupahakemusasiakirjat ovat julkisia. Aron kieltäytyminen ilman kirjallista päätöstä vaikeutti naapurin lausuman antamista, koska määrääjässä ei naapurilla ollut mitään mahdollisuutta saada riittävää tietoa lausuman pohjaksi. Tämä lienee ollut Aron tarkoituskin. Majoitusrakennuksen rakentamisvaatimukset ovat muuttuneet vuodesta 2001 tähän päivään mennessä huomattavasti. Samoin suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset jne. Rakennusta on pidettävä uudisrakennuksena ja piirustusten oltava sen mukaisia eli nyky määräyksiä noudattavia.

Mikäli Naantalin kaupunki/rakennusvalvonta ei noudata MRL:n määräyksiä, on ryhdyttävä oikeudellisiin toimiin toimivaltaisissa viranomaisissa.

Pyydän vastausta/päätöstä aiotuista toimenpiteistä.

Terveisin

----- Forwarded message -----

From: Aro Markku <Markku.Aro@naantali.fi>
To: Ojala Reima <Reima.Ojala@naantali.fi>

Cc:

Bcc:

Date: Wed, 9 Jan 2019 11:33:40 +0000

Subject: Vi: Lausumapyyntöne naapurin kuulemiseksi 10.12.2018

Markku Aro
Rakennustarkastaja
Naantali

----- Alkuperäinen viesti -----

Aihe: VS: Lausumapyyntöne naapurin kuulemiseksi 10.12.2018

Lähetttäjä: Aro Markku

Vastaanottaja:

Kopio:

Huomenta,

KIRJE

Naantalin rakennusvalvonta

ASIA: MAJOITUSRAKENNUS, SEN RAKENNULUPA JA
ASEMAKAAVA

Aluksi

Velkuan tilalla on toiminut n. 17 vuoden ajan majoitusrakennus ilman lainvoimaista rakennuslupaa. Viimeksi heinäkuun 11. päivänä tänä vuonna Turun hallinto-oikeus kumosi majoitusrakennuksen rakennusluvan.

Rakennuslupa sekä rakentamisen säännökset ja määräykset

Hallinto-oikeus totesi kumotessaan rakennusluvan, että lautakunnan päätöksestä puuttuu yksilöity selvitys siitä, millä tavoin jo rakennetun rakennuksen suunnitteluratkaisu poikkeaa päätöksentekohetkellä voimassa olleista rakentamista koskevista säännöksistä ja määräyksistä. Myönnetyn poikkeamisen suuruus ei siten ilmene lautakunnan päätöksestä. Sen vuoksi poikkeamisen vähäisyyttä ja sen merkitystä rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten kannalta ei ole mahdollista arvioida.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että majoitusrakennuksen rakentamisajankohdan jälkeen säännökset ja määräykset ovat osittain huomattavasti muuttuneet. Valituksenalaista rakennuslupaa olisi tullut perustella hallintolain 45§:n mukaisesti riittävän yksityiskohtaisesti. Lisäksi rakennuksen käyttötarkoituksen vuoksi rakennus on henkilöturvallisuuden kannalta vaativa rakennuskohde, jonka on vastattava maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja uusia vaatimuksia. Kyse on rakennuksesta, jota ei lain mukaan ole olemassa.

Rakennuksen saattaminen lainmukaiseen tilaan

Rakennus on siis hallinto-oikeuden päätöksessä todettu henkilöturvallisuuden kannalta vaativaksi rakennuskohteeksi, eikä sillä ole lainvoimaista rakennuslupaa. Rakennusvalvonnan on estettävä luvattoman rakennuksen käyttö eli asetettava rakennus käyttökieltoon. Jätän rakennusvalvonnan harkintaan, onko rakennus uhkasakon uhalla määrättävä purettavaksi tai suunniteltava ja korjattava kaikilta osin nykyisten rakennusmääräysten mukaiseksi. Mikäli majoitusrakennus määrätään purettavaksi, se voidaan toteuttaa 20.12.2000 myönnetyn rakennusluvan yhteydessä

annetun takauksen turvin. Mikäli takaus on syystä tai toisesta luovutettu, on purkamisen ja alueen entiselle saattaminen tapahduttava majoitusrakennuksen omistajan ja sen hallituksen kustannuksella tai vaihtoehtoisesti Naantalin rakennusvalvonnan kustannuksella.

Naantalissa 18.7.2018

~~KEHA TOIMEKANNI OYJ~~
~~LIIITE 6~~

Lisä



Rakennusvalvonta