

OIKAISUVAATIMUS

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Käsityöläiskatu 2, 21101 Naantali

Naantalin rakennusvalvonnan lupapäätös 25.10. 2022 koskien kiinteistölle 529-557-1-12 myönnettyä rakennuslupaa

Olemme vastaanottaneet Naantalin kaupungin rakennusvalvontatoimistolta 27.10.2022 päivätyn kirjeen ja lupapäätöksen koskien kiinteistölle 529-557-1-12 myönnettyä rakennuslupaa, josta haluamme tehdä oikaisuvaatimuksen.

anomus yleiskaavan muuttamisesta kiinteistöllä

529-557-1-12, päivätty 16.9.2020

Olemme eri yhteyksissä nostaneet Naantalin kaupungille esille näkemyksemme rakennusoikeuden siirron yhteydessä tapahtuneesta kaupungin virkamiesten erehdyttämisestä. Viranomaisia erehdyttämällä on maanomistajalle syntynyt taloudellista hyötyä. Maanomistajan menettely täyttää Rikoslaisissa määritellyn petoksen tunnusmerkistön.

Tästä erehdyttämisestä johtuen Naantalin kaupungin maankäyttö ei tutustunut riittävästi kyseisen tontin ja tontin ympäristön tilanteeseen ottaessaan asian käsiteltäväksi.

Naantalin kaupungin maankäytön kanssa käytyjen keskustelujen perusteella meille on tullut selväksi, että sen enempää naapurin tontin läpi kulkevaa saarten välistä voimalinjaa turvaetäisyyksineen, kuin oman tonttimme rakennuskantaa ei otettu huomioon yleiskaavamuutoksen käynnistämisen yhteydessä, ja siten kahden rakennuspaikan siirto tontille on päätynyt ehdotukseen kaupunginhallitukselle.

Tapahtuneesta erehdyttämisestä ja sitä kautta maankäytölle syntyneestä erehdyksestä johtuen saarten välisen voimalinjan ja oman tonttimme pohjoisrajan väliselle alueelle ei saa sijoittaa vapaa-ajan rakennusta tai mitään muuta rakennelmaa, ja kaupunginhallitukselle esitetty päätös kahden rakennuspaikan siirrosta tontille on purettava.

Alkuperäisen rakennusluvan siirron yhteydessä esitetyissä piirroksissa on suoraan syyllistytty Naantalin kaupungin maankäytön edustajien erehdyttämiseen. Naantalin kaupungin maankäytön kanssa käymiemme keskustelujen perusteella meille on lisäksi syntynyt kuva siitä, että vastaavaa erehdyttämistä on tehty myös suullisissa keskusteluissa.

Lisäksi Naantalin kaupunki ei ole päätöksenteossaan noudattanut omia tarkkoja ohjeitaan ja vaatimuksiaan koskien rakennusoikeuden siirtoa, vaan päätöksentekoon on hyväksytty anomus rakennusoikeuden siirrosta ”parempaan paikkaan”.

Olemme aikaisemmissa huomautuksissa pyytäneet kaupunkia edellä mainituista syistä perumaan kyseisen päätöksen. Naantalin kaupunki ei ole tähän reagoanut.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoksen pöytäkirja ”Poikkeamislupapäätös 16.5. 2022§29”

Lupapäätöksessä viitataan poikkeamislupapäätökseen 16.5. 2022§29, jossa todetaan, että poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiseksi on myönnetty.

Kyseinen poikkeamislupapäätös oli meille uusi asia. keskusteli asiasta ensin puhelimitse rakennusvalvonnan kanssa 2.11, jolloin sovittiin, että lähetämme vielä muistutusviestin sähköpostitse, jotta saisimme kopion kyseisestä päätöksestä. Päätöstä ei kuitenkaan koskaan meille toimitettu, ja kopio pöytäkirjasta piti hankkia muilla keinoin.

oli 22.6.2022 yhteydessä Naantalın kaupungin rakennusvalvontaan, ja siinä yhteydessä esitettiin kysymys onko tontin rakennusluvan suhteen tapahtunut jotain. Kahden rakennusvalvonnan edustajan suulla todettiin, että ei ole mitään uutta. Täten tieto poikkeamislupapäätöksestä tuli tietoomme vasta puoli vuotta itse päätöksen jälkeen.

Päätöspöytäkirjassa todetaan, että lupa on myönnetty. Päätöspöytäkirjassa ei kuitenkaan todeta, että huomautusta olisi käsitelty. Katsomme siis, että päätös on tehty tutustumatta huomautukseemme.

Uusi loma-asunto ja loma-asunnon sijoittuminen tontille 529-557-1-12 sekä tontinomistajan toiminta tontilla

Omistamamme kiinteistö 529-557-1-1 on vanhin kiinteistö, ja vanhimmat tiedot kiinteistön rakennuksen olemassaolosta yltävät yli 200 vuoden taakse. Kiinteistön päärakennus on suojeltu. Olemme ymmärtäneet, että kiinteistömme on herkkä ja arvokas vanha perinneympäristö. Nyt viereiselle tontille ehdotetun kokoinen, pihallemme selvästi näkyvä rakennus, tuhoaa täysin tämän ympäristön nykyiset perinnearvot. Tonttimme rakennukset on aikanaan yli 200 vuotta sitten rakennettu aivan tonttimme pohjoisrajaan, ja koko tonttimme painopiste on siksi aivan nyt suunnitellun rakennuksen kupeessa. Tätä ei ole mielestämme millään tavalla rakennusvalvonnan osalta hahmotettu koko projektiin ryhtyessä. Emme myöskään ole saaneet minkäänlaista vastakaikua rakennusvalvonnalta tähän asiaan, tosin maankäytössä kyllä todettiin, että tontille ei tästä syystä kahta rakennusoikeutta mahdu.

Lupapäätöksessä ei kuitenkaan millään tavalla ilmaista mikä tilanne tontilla nyt on, eli onko tontilla yksi tai kaksi rakennusoikeutta. Rakennustarkastaja ei myöskään ole vastannut sähköpostiimme, jossa tästä asiasta kysyimme.

Haluamme lisäksi Naantalın kaupungin kannanoton miten Maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 5, kohta 3 on tässä yhteydessä huomioitu.

Rakennusvalvonnan 4.10.2022 päivätty kirje koskien naapurin kuulemista.

Vastasimme kysymykseen, jossa meiltä oli käsityksemme mukaan ainoastaan pyydetty mahdollista huomautusta koskien toimenpidettä, jossa tontin uusi rakennus siirrettäisiin sijaitsemaan 4-6 metriä lähemmäs rantaa.

Koska aikaisemmin esitetystä kysymyksestä huolimatta emme saaneet tietää poikkeamislupapäätöksestä, joka oli tehty 16.5., emme voineet olettaa, että tässä oli kyse jostain muusta, eli varsinaisesta rakennusluvan myöntämispäätöksestä.

Koemme että kyseinen naapurin kuulemiseen liittyvä kirje johti meitä harhaan.

Naapurin tontilla tekemät maansiirtotyöt ja läjitys.

Naapuri teki keväällä 2022 huomattavia maansiirtotöitä tontillaan tontille tuoduilla kaivinkoneella sekä maansiirtokoneella. Rakennusvalvonnalle hän kertoi tekevänsä metsätöitä. Tämän työn todennäköisenä tarkoituksena oli paljastaa kalliota tulevaa räjäytystyötä varten. Lopputuloksena tontilla on nyt valtava kuoppa, joka lisäksi on ilman aitausta vaarallinen ympäristölle suurien korkeuserojen ja siitä johtuvan ilmeisen putoamis- sekä kivenlohkareiden vyörymisvaaran vuoksi. Lisäksi epäilemme, että läjitys aiheutti kaivovetemme pilaantumisen.

Olemme myös kysyneet rakennustarkastajalta, milloin hän aikoo tehdä ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten. Saimme kuitenkin sellaisen käsityksen, että tämä menettelytapa oli hänelle aivan uusi asia.

Tontin rakennusoikeus

perinteisessä saaristomaisemassa on käsittääksemme yleiskaavan mukaan lupa rakentaa 60m² suuruisia vapaa-ajan asuntoja. Lupapäätöksessä on kuitenkin myönnetty 80 neliön rakennusoikeus vapaa-ajanasunnolle.

Lisäksi mietimme miten kyseinen rakennus nyt tehdyn kuopan päälle ylipäänsä sijoittuisi.

Kuten aikaisemmin on mainittu, lupapäätös jättää tontin kokonaisrakennusoikeuden avoimeksi.

Olemme erittäin hämmästyneitä Naantalın kaupungin tavasta kohdella meitä naapurin tontin rakennusoikeuteen liittyvissä huolissamme ja kysymyksissämme. Emme ole saaneet prosessin aikana minkäänlaista vastakaikua, vaikka naapuritontin projekti on edennyt erikoisin kääntein. Naantalın kaupungin hallinto näyttää toimivan periaatteella ”koirat haukkuu, mutta karavaani kulkee”. Emme siis ole kokeneet kohdanneemme hyvän hallintotavan mukaista toimintaa Naantalın kaupungin puolelta.

Katsomme, että Hallintolakia 6.6.2003/434 ei kohdallamme ole noudatettu vaan esimerkiksi puolueettomuus ja tasapuolinen kohteleminen on ollut näennäistä. Olemme havainneet, että Naantalın kaupunki ennemminkin pyrkii esittämään asiat vaikeaselkoisesti eikä anna Hallintolain edellyttämää riittävää ja oikeudenmukaista neuvontaa.

Katsomme, että rakennusoikeuden siirron yhteydessä maanomistaja on rikkonut Rikoslakia erehdyttämällä kaupungin viranomaisia, synnyttämällä rakennusoikeudella tontille lisää arvoa ja sitä kautta saanut taloudellista hyötyä. Tämä täyttää Rikoslaisissa määritetyn petoksen tunnusmerkistön. Myöskään tähän asiaan ei Naantalin hallinto ole pystynyt vastaamaan millään tavalla.

Rakennustarkastaja kertoi meille huomautusprosessin aikana tekevänsä päätöksen rakennuslakiin perustuen. Viitatu pykälät ovat tavanomaisia rakennuksen sijoittumiseen ja rakennusoikeuteen liittyviä pykälä. Rakennuslaki sisältää kuitenkin pykälän 186, jonka perusteella tontilla nyt tehdyistä maansiirtotöistä rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus poliisille esitutkintaa varten. Näin ei kuitenkaan ole tapahtunut.

Oikaisuvaatimuksessamme pyydämme edellä mainituin perustein Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakuntaa peruttamaan rakennusoikeuden siirron, tekemään rikosilmoituksen rakennusoikeuden siirtoon liittyvästä petoksesta, velvoittamaan rakennustarkastajaa tekemään ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten tontilla tehdyistä töistä kuin myös perumaan rakennustarkastajan 25.10.2022 tekemän rakennuslupapäätöksen.

Myös Naantalin kaupunginhallituksen 30.11.2020 päätös Velkuan yleiskaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 529-557-1-12 on edellä mainituin syin viranomaisia erehdyttämällä syntyneen taloudellisen hyödyn vuoksi peruttava.

Espoossa 8.11.2022