

Vastaanottaja

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Muutoksenhaunalainen päätös

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta, 08.12.2022, 75

Valittaja

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa **viimeistään 24.2.2023**.

1) antamaan lausunnon, jossa viranomaisen

- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

2) toimittamaan asiakirjoihin

- lupahakemuksen liitteineen
- virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
- kaavamääräykset
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat
- selvityksen päätöksen julkipanosta ja antopäivästä
- selvityksen kiinteistöä koskevasta rakennuskiellosta ja kaupunginhallituksen päätöksessä 30.11.2020 § 367 mainitun liitekartan
- asiaan liittyvän poikkeamislupapäätöksen sekä mahdolliset muut asiaan liittyvät päätökset

3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Vastaus pyydetään toimittamaan sähköisesti osoitteeseen turku.hao@oikeus.fi tai asiointipalveluun, mikäli viranomaisen on ottanut asiointipalvelun käyttöön. Ohje turvallisesta sähköpostin lähettämisestä

löytyy osoitteesta <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/asiointituomioistuimissa/asiakirjojentoimittamintuomioistuimiin.html>. Sivustolla mainittu turvaviestipalvelu mahdollistaa myös suurien liitetiedostojen toimittamisen (yhteiskoko enintään 400 Mt). Ohje asiakirjojen nimeämisestä on ohessa. Jos vastaus halutaan lähettää muulla tavalla, hallinto-oikeuden yhteystiedot löytyvät tämän lähetteen lopusta.

Hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa

Apulaiskirjaaja
029 56 42466

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/turunhallinto-oikeus/fi/>

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Ohje asiakirjojen nimeämiseen

Erillisinä tiedostoina tulee ainakin toimittaa:

- Lausunto
- Liiteluettelo
- Muut yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten laaditut tai hankitut asiakirjat.

Lausunnon liiteluettelossa on eriteltävä viranomaisen yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten laatimat tai hankkimat asiakirjat päätöksen perusteena olleista tai muutoin viranomaisen käytössä asiaa ratkaistaessa olleista asiakirjoista.

Asiakirjat (tiedostot) pyydetään nimeämään siten, että tiedostojen nimestä selviää asiakirjan sisältö ja laatimispäivä.

Pääasiakirjan liitteet tulee nimetä siten, että liitteen nimestä ilmenee, mihin pääasiakirjaan se liittyy.

Esimerkkejä

- *Lausunto 21.1.2021*
- *Lausunnon liiteluettelo 21.1.2021*
- *Sivistysjohtajan selvitys 21.1.2021*
- *Oikaisuvaatimus 15.11.2020*
- *Oikaisuvaatimuksen liite 1 Tutkintotodistus 1.12.2019 Matti Meikäläinen*
- *Oikaisuvaatimuksen liite 2 Kauppakirja 25.10.2016*

Valitus Turun hallinto-oikeudelle koskien Naantalin kaupungin rakennuslupapäätöstä LP-529-2021-00730, kiinteistöllä 529-557-0001-0012

Valitamme Naantalin kaupunginhallituksen 30.11.2020 tekemästä päätöksestä yleiskaavan muuttamisesta kiinteistöllä 529-557-1-12 sekä Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksen 8.12. 2021 allekirjoittaneiden tiedoksi 19.12. 2022 tulleesta rakennuslupapäätöksestä.

Vaadimme ensisijaisesti, että seuraavat Naantalin kaupungin tekemät päätökset puretaan:

1. Yleiskaavan muutos ja maanomistajan anomuksesta rakennusoikeuksien siirrot muodostettavalle kiinteistölle 529-557-1-12, Naantalin kaupunginhallituksen päätös 30.11.2020 on purettava.
2. Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen purkaminen 9.11.2022 tekemän oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä sekä rakennusoikeuden myöntämisestä kiinteistölle 529-557-1-12

Lisäksi katsomme että:

3. Naantalin kaupunki veloitetaan tekemään rikosilmoitukset koskien alkuperäisen maanomistajan tekemää viranomaisten erehdyttämistä ja siitä saatua taloudellista hyötyä sekä koskien myös nykyisen kiinteistönomistajan suorittamaa maankaivuuta ja läjittämistä ilman asianomaista lupaa.

Perustelut ja taustat vaatimukseen 1

Naantalin kaupunginhallitus on kokouksessaan 30.11.2020 hyväksynyt kaupunginhallituksen konsernijaoston esityksestä Velkuan yleiskaavan muuttamisen kiinteistöllä 529-557-1-12 alkuperäisen maanomistajan tekemän anomuksen perusteella, jossa maanomistaja on pyytänyt siirtämään rakentamattoman rakennuspaikan helpompaan paikkaan.

- Maanomistajan anomus ei täytä Naantalin kaupungin omia vaatimuksia ja tarkkoja ohjeita koskien rakennusoikeuden siirtoa. Naantalin kaupungin sääntöjen mukaan rakennusoikeuden siirto pitää syvällisesti perustella. Maanomistajan asiamiehen tekemä anomus pitää kuitenkin sisällään ainoastaan pyynnön siirtää kahden vapaa-ajan rakennuksen rakennusoikeus "parempaan paikkaan".
- Naantalin kaupunginhallituksen kokous kuitenkin teki maanomistajan yksinkertaisen anomuksen perusteella 30.11.2020 päätöksen, jonka mukaan kaksi vapaa-ajan rakennuksen rakennusoikeutta siirrettiin muodostettavalle kiinteistölle 529-557-1-12.
- Kun me allekirjoittaneet selvitimme Naantalin kaupungin maankäytön ja rakennusvalvonnan kanssa miten kyseinen kaupunginhallituksen päätös oli syntynyt, kävi Naantalin maankäytön kanssa käydyissä keskusteluissa ilmi seuraavaa:
 - Maanomistaja oli maankäytön edustajalle todennut halunsa siirtää rakennusoikeuden kyseiseen kohtaan, ja todennut, että maanomistajan toisella tontilla sijaitsevat kaksi rakennusoikeutta voitaisiin siirtää tähän uuteen muodostettavaan paikkaan. Maanomistajan mielestä kyseiset kaksi rakennuspaikkaa mahtuvat hyvin kyseiselle muodostettavalle tontille.

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

11 / 1 2023

- Maanomistaja ei valaissut maankäytön edustajalle tontin tilannetta koskien tontin läpi kulkevaa, saarten välistä 20 kw voimalinjaa, joka pakottaa toisen rakennusoikeuden aivan oman tonttimme viereen. *Oman tonttimme päärakennus on yli 200 vuotta vanha ja suojeltu rakennus*, joka on aikanaan sijoitettu hyvin lähelle nyt muodostettavan tontin rajaa. Oman tonttimme rakennuskannan sijoittuminen tällä tavalla johtuu siitä, että tonttimme on torpparilakiin perustuen irrotettu nykyisen maanomistajan maa-alueesta siten, että tonttimme raja kulkee melko lähellä päärakennustamme. Tästä historiasta johtuen oman tonttimme koko rakennuskanta ja elinpiiri on nyt muodostetun uuden kiinteistön kyljessä. Voimalinja rajoittaa toisen tontille siirretyn rakennusoikeuden hyvin lähelle omaa tonttiämme.
- Maanomistaja esitti Naantalın kaupungin maankäytölle asemapiirroksia, joihin oli piirretty muodostettavan tontin etelälaitaa kulkeva sekä meidän tontillamme olevan pellon kautta kulkeva tie. Tällaista tietä ei kuitenkaan ole olemassa. Tonttia halkovaa sähkölinjaa ei piirustuksissa ollut, eikä sitä koskaan keskustelussa Naantalın kaupungin maankäytölle mainittu. Oman tonttimme rakennuskanta ja rakennuskannan sijoittuminen jätettiin myös asemapiirustuksissa esittämättä.
- Saimme Naantalın kaupungin 30.11.2020 tekemän päätöksen rakennusoikeuden siirrosta sattumalta tiedoksemme toukokuussa 2021. Yllä mainitut asiakirjat saimme silloin pyytämällä ja rakennusoikeuden siirtoon liittyvät tapahtumat saimme selville keskusteluissa niin Naantalın kaupungin maankäytön kuin rakennusvalvonnan kanssa. Kirjallisiin kysymyksiimme, siis sähköpostiviesteihin, ei Naantalın kaupunki vastannut - ilmeisesti oman sisäisen politiikkansa mukaisesti.
- Maanomistaja aloitti näkemyksemme mukaan rakennusoikeuden siirtoprosessin toisesta paikasta, koska kyseinen toinen paikka rajoittuu maanomistajan omaan kesämökkitonttiin. Anomuksessa mainittu ”parempi paikka” liittyy siis tähän. Nyt muodostettu tontti ei kalliorantoinen ole mitenkään ihanteellinen kesämökkitontin paikka.
- Naantalın kaupungin maankäytön kanssa käytyjen keskustelujen perusteella olemme tulleet siihen käsitykseen, että Naantalın kaupungin virkamiehiä erehdyttiin maanomistajan toimesta rakennusoikeuden siirtoprosessin yhteydessä. Erehdyttäminen tapahtui esittämällä valheellisia piirroksia sekä jättämällä kertomatta tontin tilanteesta. Tontti siis esitettiin tyhjänä ilman sitä halkovaa sähkölinjaa, eikä naapuria mainittu. Tämä kävi ilmi Naantalın kaupungin maankäytön kanssa käymissämme keskusteluissa, jolloin heille vasta kyseisen keskustelun aikana syntyi todellinen käsitys tontin tilanteesta. Tämä siis noin puoli vuotta kaupunginhallituksen tekemän päätöksen jälkeen. Naantalın kaupungin jäykan rakennuslupaprosessikäsittelyn vuoksi emme ole missään vaiheessa saaneet Naantalın kaupungilta huomiota tästä juurisyystä, eli että yleiskaavan muuttaminen Vähämaan saarella ja rakennusoikeuksien siirto vietiin todellista tilannetta tuntematta Naantalın kaupunginhallituksen päätettäväksi.
- Edellä olevasta johtuen käsityksemme on, että maanomistaja on rakennusoikeuksien siirtoa anoessaan syyllistynyt Naantalın kaupungin maankäytön erehdyttämiseen. Erehdyttämällä Naantalın kaupungin viranomaisia maanomistaja on saanut itselleen taloudellista hyötyä saatuaan maa-alueelleen ja sille muodostettavalle tontilleen rakennusoikeuksia. Välittömästi muodostettuaan tontin ja rakennusoikeudet saatuaan maanomistaja myi uuden muodostuneen tontin rakennusoikeuksineen uudelle omistajalle. Maanomistajan menettely asiassa täyttää käsittääksemme Rikoslaisissa määritellyn petoksen tunnusmerkistön maanomistajan saatua

viranomaisia erehdyttämällä taloudellista hyötyä. Katsomme että Naantalin kaupungin olisi pitänyt tehdä asiasta rikosilmoitus ja antaa asia poliisin selvitettäväksi. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut.

- Missään valitusvaiheessa rakennusoikeuden siirtoon liittyvään huoleemme emme ole saaneet Naantalin kaupungilta varsinaista vastausta tai kannanottoa. Naantalin kaupunki on fokusoitunut rakennusoikeuden käsittelyyn. Näyttää siltä, että Naantalin kaupungilla ei ole työkaluja rakennusoikeuden siirron käsittelyyn. Kaupunki on pitäytynyt valitustemme käsittelyprosessin yhteydessä viittaamaan tavanomaisiin Maankäyttö- ja rakennuslain rakennusluvan myöntämiseen liittyviin pykäliin. Emme siis ole saaneet minkäänlaista vastakaikua koskien sitä, että onko kiinteistöllä 529-557-1-12 tällä hetkellä 2 loma-asunnon rakentamisoikeutta, ja jos näin on, niin millä perustein.
- Liitämme kuitenkin mukaan ainoan kirjallisen viestin Naantalin kaupungin edustajalta, sähköpostin joka on päivätty 23.6.2021, ja jonka on lähettänyt Naantalin kaupungin hallintojohtaja Riitta Luotio. Viesti on osa viestiketjua jolla pyrimme alkuvaiheessa selvittämään mitä naapurissa sijaitsevan maa-alueen suhteen oli tapahtunut. Saimme hallintojohtaja Luotion viestistä sen käsityksen, että olimme liian varhaisessa vaiheessa yrittämässä puuttua tapahtuneeseen. Naantalin kaupunginhallituksen päätös, josta olimme huolissamme, koski siis yleiskaavamuutoksen käynnistämistä Vähämaan saarella ja maa-alueella naapurissamme. Viestin mukaan meidän oli mahdollista kommentoida ja valittaa asiasta vasta kun muodostettavalle tontille oli haettu poikkeamislupaa. Missään prosessin vaiheessa emme kuitenkaan ole saaneet vastausta huoleemme, että yleiskaavamuutoksen alkuunpanoon yhteydessä epäilemme, että on tapahtunut petosrikos.
- Liitämme myös mukaan Naantalin kaupungin rakennuslakimiehen Turo Järvisen 28.11.2022 laatiman selvityksen, jonka mukaan Naantalin kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei voi käsitellä Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjoakseen 16.5.2022 päättämää poikkeamislupaa. Näemme, että tämä toteamus on ristiriidassa hallintojohtaja Luotion meille antaman viestin kanssa. Näyttää siis siltä, että kenelläkään ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa maanomistajan aloittamaan rakennusoikeuden siirtoprosessiin, ei vaikka epäilemme että tähän on liittynyt petosrikos. Tästä pyörittelystä meille on valitettavasti jäänyt sellainen tunne, että meitä on johdettu harhaan, ja että meidät on asianosaisina syytetty syrjään koko rakennusoikeuden siirtoon liittyvästä asiasta.

Perustelut ja taustat vaatimukseen 2

- Maanomistaja myi uuden muodostetun kiinteistön 529-557-1-12 rakennusoikeuksineen uudelle kiinteistönomistajalle. Uusi kiinteistönomistaja aloitti tontillaan metsän kaatamisen keväällä 2021.
 - Kaadettuaan metsän uusi kiinteistönomistaja toi kiinteistölle kaivurin ja maansiirtokoneen. Naantalin rakennusvalvonnan kysyttyä häneltä asiasta hän kertoi tekevänsä metsätöitä. Uuden kiinteistönomistajan tekemät maansiirtotyöt olivat huomattavat. Tämän työn todennäköisenä tarkoituksena oli paljastaa kalliit tulevaa räjäytystyötä varten. Lopputuloksena tontilla on nyt valtava kuoppa, joka lisäksi on

ilman aitausta vaarallinen ympäristölleen suurien korkeuserojen ja siitä johtuvan ilmeisen putoamis- sekä kivenlohkareiden vyörymisvaaran vuoksi.

- Irtonaisen maa-aineksen hän läjitti tontillaan kohdalle, joka on noin 5 metriä korkeammalla kuin vastaavalla alueella sijaitseva oman tonttimme osa. Kaivovetemme oli keväällä 2022 aivan kelvottomassa kunnossa aina juhannukseen saakka. Epäilemme että maa-aineksen läjitys aiheutti kaivovetemme pilaantumisen. Olemmekin kysyneet Naantalın kaupungin rakennustarkastajalta, milloin hän aikoo tehdä ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten koskien tontilla ilman rakennuslupaa tehtyjä maansiirtotöitä. Tätä ilmoitusta rakennustarkastaja ei kuitenkaan ole tehnyt.
- Olemme Naantalın kaupungin rakennusvalvonnalle nostaneet esille huolen oman päärakennuksemme kohtalon mahdollisissa räjäytystöissä, koska oma päärakennuksemme on rakennettu pyöreiden irtokivien päälle. Emme ole tähän kysymykseen saaneet kommenttia.

Perustelut ja tausta vaatimukseen 3

- Vaatimuksen 3 perustelut ja tausta on esitetty kohtien 1 ja 2 perustelujen ja taustojen yhteydessä.

Espoossa 10.1.2023

Liitteet:

Liite 1. Ote pöytäkirjasta Ympäristö- ja rakennuslautakunta §75 8.12.2022, Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen 529-2021-00730

Liite 2. Oikaisuvaatimus koskien rakennuslupapäätöstä tontille 529-557-1-12 25.10.2022

Liite 3. Sähköpostikirjeenvaihtoa Naantalın kaupungin edustajien ja välillä, erityisesti 23.6.2021 Riitta Luotion vastaus

Liite 4. Anomus Yleiskaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 529-557-1-12

Liite 5. Naantalın kaupunginhallituksen pöytäkirjaote: Velkuan yleiskaavam muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Liite 6. Sähköposti 7.5. 2021 maanrakennusinsinööri Birgit Keva, sähkölinja puuttuu

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan rakennuslupapäätökseen 529-2021-00730

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 75

1241/10.03.00.01/2022

Valmistelija Rakennuslakimies Turo Järvinen 28.11.2022

Rakennustarkastaja on päätöksellään 25.10.2022 / LP-529-2021-00730 myöntänyt rakennusluvan loma-asunnon ja laiturin rakentamiseksi kiinteistölle 529-557-1-12.

Tyytymättöminä päätökseen ovat _____ tehneet 9.11.2022 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka on näin kuuluva:

Liite 3, YMPRA 8.12.2022

Viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia toimielimen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään mm. seuraavaa:

131 §. Rakennuslupahakemus.

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

- 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 kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

133 §. Kuuleminen ja lausunnot.

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

136 §. Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;*
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä*
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.*

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.

142 §. Lupapäätöksestä ilmoittaminen.

Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Oikaisuvaatimuksessaan muutoksenhakijat viittaavat sekä vaativat muutosta lukuisiin päätöksiin, muun muassa vuonna 2020 kaupunginhallituksen käsittelemään anomukseen alueen yleiskaavan muuttamiseksi sekä kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 16.5.2022 päättämään poikkeamislupaan, joita ei voida käsitellä eikä ottaa huomioon 25.10.2022 myönnetyn rakennusluvan muutoksenhaun eli oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa, josta tässä asiassa on kysymys.

Rakennusvalvonta on kuullut rakennushankkeen kohteena olevan kiinteistön naapurit, mukaan lukien muutoksenhakijat, 4.10.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä MRL:n 133 §:n mukaisesti. Kuulemisen perusteella muutoksenhakijat ovat tehneet huomautuksen, joka on toimitettu rakennusvalvonnalle 18.10.2022. Rakennustarkastaja on päätöksenteossaan ottanut huomioon saapuneen huomautuksen ja se on

kirjattu rakennuslupapäätökseen 25.10.2022 § 137. Rakennusluvan hakija on ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä antanut vastineensa huomautukseen.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 16.5.2022 § 29 myöntämä poikkeamislupa koskee juuri 80 m2 vapaa-ajan asunnon sekä 25 m2 saunan rakentamista kyseiselle kiinteistölle kohtaan, johon rakennuslupaa on haettu. Ennen poikkeamisluvan hakemista kaupunginhallitus on päättänyt alueen yleiskaavamuutoksen käynnistämisestä. Yleiskaavan muuttamista on haettu kiinteistölle yleiskaavassa osoitettujen kahden rakentamattoman rakentamispaikan siirtämiseksi.

Rakennuslupahakemuksen tarkoittaman uudisrakennuksena rakennettavan loma-asunnon ja muutoksenhakijoiden asuinrakennuksen välinen etäisyys on noin 90 metriä ja uudisrakennuksen etäisyys muutoksenhakijoiden kiinteistön rajalle noin 50 metriä, joka on koko matkalta voimalinjan aluetta lukuun ottamatta puustoa. Uudisrakennusta ei siten voida katsoa sijoitetun tarpeettoman lähelle naapuria taikka että uudisrakennuksesta aiheutuisi naapurille kohtuutonta haittaa.

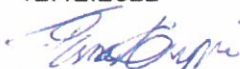
Rakennuslupahakemus on siten ollut lainvoimaisen poikkeamisluvan mukainen ja muutoinkin täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) rakennusluvan myöntämiselle säädetyt edellytykset, jolloin rakennuslupa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan myönnettävä (oikeusharkinta).

Alkuperäinen lupapäätös ja hakemusasiakirjat esitellään kokouksessa.

Esittelijä	Rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennuslautakunta MRL 131, 133, 136, 142 ja §:n nojalla - hylkää oikaisuvaatimuksen sekä - pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen lupapäätöksen.
Kokouskäsitely	Merkittiin, että ilmastokoordinaattorin kokouksesta tämän asian käsittelyn alussa. poistui Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.
Päätös	Rakennustarkastajan päätösehdotus hyväksyttiin.
Liitteet	Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-529-2021-00730, kiinteistöllä 529-557-0001-0012

Otteen oikeaksi todistaa Naantalissa

12.12.2022


Tiina Kemppe
pöytäkirjanpitäjä

Ote pöytäkirjasta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 75 08.12.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 75

Valitusosoitus

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 13.12.2022 .

Hallintovalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

- valitusaika 30 päivää
- valitusviranomainen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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.

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

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 virran 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.

LIITE 2

SAAPUNUT

09 -11- 2022

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 enempiä 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 Vähämaan saaren vanhin kiinteistö, ja vanhimmat tiedot kiinteistön rakennuksen olemassaolosta yltyvät 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 rakennuslupan 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 kalliot tulevaa räjäytystä varten. Lopputuloksena tontilla on nyt valtava kuoppa, joka lisäksi on ilman aitausta vaarallinen ympäristölleen 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

Vähämaalla, 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 tekemänsä 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

Helle Kimmo

From: Kirjaamo <kirjaamo@naantali.fi>
Sent: Tuesday, June 29, 2021 7:37 AM
To:
Subject: VS: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Viestinne on vastaanotettu.

kirjaamo
Naantalin kaupunki

Lähettäjä:
Lähetetty: 28. kesäkuuta 2021 15.13
Vastaanottaja: Kirjaamo
<kirjaamo@naantali.fi>
Kopio: I
Aihe: RE: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Kiitoksia pikaisesta vastauksesta.

Pahoittelen että en välttämättä ole onnistunut hahmottamaan missä vaiheessa prosessia mennään. Varsinkin se milloin tila muuttuu naapurin rakennusvalmisteluiden osalta asianosaiseksi, on ollut iso kysymysmerkki.

Tulkitsen tämän vastauksen nyt niin että jään odottelemaan seuraavaa vaihetta, eli alla olevan mukaisesti sitä että tila hakee lomarakennusoikeuden siirtämistä kyseiselle alueelle.

Kuten edellisessäkin viestissäni mainitsin, niin olen kokenut että yhteistyö niin rakennusvalvonnan kuin maanmittauksen kanssa on sujunut hyvin ja varmasti jatkossakin näin tulee olemaan.

Ystävällisesti,

From: Luotio Riitta <riitta.luotio@naantali.fi>
Sent: Wednesday, June 23, 2021 10:28 AM
To: <kirjaamo@naantali.fi>
Cc:
Subject: VS: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Kiitos yhteydenotosta.

Kaupunginhallituksen 30.11.2020 päätös § 367 koskee vasta Velkuan yleiskaavamuutoksen käynnistämistä tilan alueella. Päätöksen mukaan vireille tullut kaavamuutos valmistellaan aikanaan Velkuan yleiskaavamuutoksen yhteydessä. Velkuan yleiskaavoitushankkeelle ei teknisistä palveluista saadun tiedon mukaan ole vielä hankittu kaavoittajaa/konsulttia, joten kaavoitus ei ole edennyt kaupunginhallituksen aloituspäätöksen jälkeen.

Yleiskaavoitusprosessi

Yleiskaavan laatimisessa on neljä vaihetta: aloitusvaihe, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe ja hyväksymisvaihe. Aloitusvaiheessa yleiskaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta voi jättää mielipiteen. Aloitusvaiheessa pidetään viranomaisneuvottelu, jossa käsitellään kaavan tavoitteita ja laadittavia selvityksiä. Tällaista ei Velkuan yleiskaavan osalta ole vielä pidetty.

Tämän jälkeen valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos. Se käsitellään kaupunginhallituksessa. Tällöin valmisteluaineistoista voi jättää mielipiteen. Yleensä tässä vaiheessa järjestetään myös asukastilaisuus tai muita vuorovaikutustilanteita eri sidosryhmien kanssa. Tilaisuuksissa esitellään kaava-aineistoa.

Ehdotusvaiheessa luonnosvaihe viimeistellään ehdotukseksi eli hyväksyttäväksi yleiskaavaksi. Tällöin kaupunginhallitus käsittelee kaavaa uudelleen. Ehdotusvaiheessa kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Myös viranomaisilta ja multa tahoilta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Annettavan palautteen pohjalta kaavaan on mahdollista tehdä pieniä muutoksia ja korjauksia. Palautteen käsittelyn jälkeen alkaa viranomaisneuvottelu. Vasta tämän jälkeen kaava voi edetä kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn. Mikäli kaavaehdotukseen tehtävät muutokset ovat suuria, asetetaan ehdotus uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksymispäätöksestä kaupunginvaltuustossa on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen 30 pv kuluessa. Mikäli kukaan ei valita yleiskaavan hyväksymispäätöksestä, voidaan kaava kuuluttaa lainvoimaiseksi. Jos taas valituksia tulee, ne käsitellään hallinto-oikeudessa ja sen jälkeen mahdollisesti korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Kh:n päätös 30.11.2020 § 367

Kaupunginhallituksen päätös 30.11.2020 koskee valmistelua, jolloin siitä ei Kuntalain 136 §:n mukaisesti saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta. Oikaisuvaatimuksen tai valituksen voi tehdä vasta viranomaisen lopullisesta päätöksestä. Valmistelu- ja täytäntöönpanopäätöksestä tehty oikaisuvaatimus tai valitus jätetään oikeusasteissa tutkimatta.

Poikkeamislupa

Yleiskaavamuutoksen käynnistämisen jälkeen Naantalissa on kuitenkin mahdollista hakea poikkeamislupaa lomarakennusoikeuden siirron osalta. Tällaista hakemusta ei tilan osalta kuitenkaan ole tietojemme mukaan toimitettu Naantalissa kaupungille toistaiseksi. Mikäli poikkeamislupahakemus jätetään, kuullaan Teitä asian ratkaisemisen yhteydessä naapurina.

Poikkeamispäätökset valmistellaan rakennusvalvonnassa (rakennustarkastaja Markku Aro) ja ne käsitellään kehittämis- ja henkilöstöjaoksessa, jonka vastuhenkilönä toimii tekninen johtaja Reima Ojala. Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä tehdään tiivistä yhteistyötä yleiskaavoituksesta vastaavan maanmittausinsinööri Birit Kevan kanssa.

Kaupunginhallituksella tai allekirjoittaneella ei ole toimivaltaa poikkeamislupapäätöksiin tai niiden valmisteluun.

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Lähetäjä:

Lähetetty: 21. kesäkuuta 2021 14.38

Vastaanottaja: Luotio Riitta <riitta.luotio@naantali.fi>; Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Aihe: RE: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

OK, kiitos tiedosta. Viralliseksi viestini olin tarkoittanutkin.

From: Luotio Riitta <riitta.luotio@naantali.fi>

Sent: Monday, June 21, 2021 2:04 PM

To: I

Subject: VS: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Välitän kirjeenne kaupungin kirjaamoon kirjattavaksi.

Kaikki viralliset yhteydenotot kulkevat aina kaupungin kirjaamon kautta, jolloin ne liitetään kaupungin asianhallintajärjestelmään.

Ystävällisin terveisin,

Riitta Luotio
hallintojohtaja
Naantalin kaupunki
riitta.luotio@naantali.fi
+358 44 733 4671

Lähtetty:

Lähetetty: 21. kesäkuuta 2021 12.40

Vastaanottaja: Luotio Riitta <riitta.luotio@naantali.fi>; Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>

Aihe: RE: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Hei,

Olen muutama viikko sitten pitänyt palaverin yhdessä Birit Kevan kanssa sekä keskustellut asia rakennusvalvonnan Markku Aron kanssa, molempien tahojen kanssa erittäin hyvässä hengessä. Olen saanut tietyn käsityksen molempien tahojen toimivallan rajoituksista, siksi lähetän tämän viestin nyt vain teille.

Lyhyesti sanottuna pääsisimme varmasti yhteisymmärrykseen millä tavalla tilan oman kiinteistömme viere erottaman mökkitontin rakentamisen suhteen edettäisiin, eli kyseiselle tontille riittäisi yksi rakennuspaikka mahdollisimman kaukana omista rakennuksista, ja toinen rakennuspaikka jätettäisiin siirtämättä tonttimme rajalle. Olen jo muutama viikko sitten lupautunut laittamaan asiasta oman ehdotukseni sekä maankäytölle että rakennusvalvonnalle, mutta tämä koko asia vaivaa vielä toisesta syystä, josta enemmän myöhemmin alla.

on Vähämaan saaren vanhin tila ja rakennus, jonka ikää ei kukaan tarkkaan tiedä. 1800-luvun kartoista tila löytyy, kirkonkirjoista löytyy tällä tilalla syntyneitä ja kuolleita ihmisiä ainakin 1800-luvun alkupuolelta saakka, j tallella olevasta irtaimistoista löytyy 1800-luvun vuosilukuja – vanhin vuodelta 1811. Päärakennus on suojeltu, navetta valitettavasti on palanut joitakin kymmeniä vuosia sitten, vanhan savusaunan hirsikehikko kuitenkin on tallella. Haapaniemen rakennuskanta ja sitä kautta arkielämä sijoittuvat aivan kiinteistön pohjois-rajalle, nyt mökkitontiksi erotetun kiinteistön rajalle, vain muutaman metrin päässä rajalta. kiinteistö on kaavoitusmerkinnältään AM ja lisäksi sr-merkintä päärakennukselle.

tilan 16.9. 2020 päivätty anomus yleiskaavan muuttamiseksi ja mökkien rakennuspaikkojen siirtäminen tilan naapuriin on laadittu erittäin niukasti, olemassaolo on jätetty mainitsematta , ja anomuksen liitteenä olevassa karttakopiossa on jopa annettu ymmärtää että nyt erotettavan kiinteistön rajalla kulkee tie joka kulkee tilamme kautta edelleen jonnekin

Kaupunginhallitus on 30.11.2020 vasta päättänyt käynnistää Velkuan yleiskaavan muutoksen 1 tilan alueella. Kaavamuutos on tarkoitus tehdä

Velkuan yleiskaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen laatimisesta on tiedotettu mm. kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen tämänhetkisestä tilanteesta saatte lisätietoja maanmittausinsinööri Birit Kevalta. birit.keva@naantali.fi

Ystävällisin terveisin,

Riitta Luotio
hallintojohtaja
Naantalin kaupunki
riitta.luotio@naantali.fi
+358 44 733 4671

Lähettäjä: Kirjaamo <kirjaamo@naantali.fi>

Lähetetty: 25. toukokuuta 2021 15.40

Vastaanottaja: Keva Birit <Birit.Keva@naantali.fi>; Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>;

Aihe: VL: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Lähettäjä: Asiointipiste Naantali <palvelupiste@naantali.fi>

Lähetetty: 25. toukokuuta 2021 15.32

Vastaanottaja:

Aihe: VS: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Kiitos kysymyksestäsi!

Kysely on välitetty Naantalin kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@naantali.fi) .

Ystävällisin terveisin

Asiointipiste

Lähettäjä:

Lähetetty: 25. toukokuuta 2021 15.08

Vastaanottaja: Asiointipiste Naantali <palvelupiste@naantali.fi>

Kopio:

Aihe: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Hei,

alueella oleva vaja oli kylläkin piirretty "tien" viereen.

Lisäksi anomusmateriaalin kartasta oli unohtunut merkata erotettavan kiinteistön halkova saarien välinen voimalinja sekä muuntaja – jotka viimeistään voimalinjan turvaetäisyyksien ja tontillemme muuntajalta tulevaan sähkölinjan linjauksen vuoksi pakottaisi toisen lomarakennuksen hyvin lähelle omaa rakennuskantaamme. Tähän esille tuomaani ongelmaan olen kyllä saanut sekä maankäytöltä että rakennusvalvonnalta ymmärrystä – ja johon siis tuossa alussa viittasin, että yhteisymmärrys tämän alueen rakennuspaikan pois jättämiselle kyllä voisi löytyä.

Asiassa vaivaa kuitenkin kovasti se, että käytännössä yleiskaavan muuttamiseksi tehty anomus on laadittu siten että vaikka suoranaista valehtelua on pyritty välttämään, niin niukka anomus on jättänyt olennaiset yleiskaavan muuttamista vastaan olevat, ikävät asiat mainitsematta. Sitä kautta anomus on erehdyttänyt Naantalın kaupungin virkamiehiä ja lopulta kaupunginhallitusta hyväksymään poikkeamismenettelyn.

Olenkin siksi harkinnut että tekisin päätökseen liittyen Turun hallinto-oikeudelle valituksen, jossa pyytäisin selvittämään mahdollisen rikollisen teon (Naantalın kaupungin erehdyttäminen), ja mikäli näin todetaan, niin sitä kautta hallinto-oikeus määräisi poikkeamismenettelyn, rakennusoikeuksien siirron ja siihen liittyvän koko kaavamuutoksen purkamisen.

Käsittääkseni Naantalın kaupunki voisi kuitenkin itsekin todeta että Naantalın kaupunginhallituksen 30.11.2020 tekemän päätöksen jälkeen on tullut oleellista lisätietoa poikkeamismenettelyn ja kaavamuutoksen kyseenalaistavista yksityiskohdista, ja sitä kautta kaupunginhallitus purkaisi nykyisen päätöksen. Tämä olisi mielestäni oikea tapa edetä asiassa, ennemminkin kuin lähteä tässä vaiheessa sopimaan rakennusvalvonnan kanssa asiasta, jonka koen johtuvan vähintäänkin epäeettisen toiminnan jatkumoksi. Asia siis palautettaisiin nollapisteeseen, josta alkaen maanomistaja luonnollisesti voi tehdä uuden tosiasioihin perustuvan kaavamuutosanomuksen.

Ystävällisesti,

From:

Sent: Friday, May 28, 2021 11:56 AM

To: Luotio Riitta <riitta.luotio@naantali.fi>; Kirjaamo <kirjaamo@naantali.fi>; Keva Birit <Birit.Keva@naantali.fi>; Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>; <palvelupiste@naantali.fi>

Subject: RE: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Hei,

Kiitos vastauksesta.

Jatkamme keskustelua tiistaina 1.6. ja Birit Kevan kanssa.

From: Luotio Riitta <riitta.luotio@naantali.fi>

Sent: Friday, May 28, 2021 10:41 AM

To: Kirjaamo <kirjaamo@naantali.fi>; Keva Birit <Birit.Keva@naantali.fi>; Järvinen Turo <Turo.Jarvinen@naantali.fi>;

Subject: VS: Kaupunginhallituksen päätös 30.11. 2020 Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

Kiitos yhteydenotosta.

Haluaisimme tietää onko mitään mahdollisuutta valittaa tai saada uudelleen käsittelyyn otsikossa mainittua kaavamuutosasia. Olemme asianosaisia naapureita ja rakennusoikeuden siirtäminen naapuriimme on mielestämme tapahtunut erittäin puutteellisilla tiedoilla, kaikki kaavamuutosta vastaan olevat asiat on alkuperäisessä anomuksessa jätetty kertomatta. Mielestämme perusteet ovat riittävät koko päätöksen purkamiseen, koska maanomistajan muutosesitys on laadittu siten että Naantalın kaupunkia on erehdytetty asiassa.

Olemme kiinteistön 529-557-1-12 omistajia. Oma kiinteistömmme on yli 200 vuotta vanha, ja tästä historiallisesta syystä kiinteistön suojeltu päärakennus sijaitsee aivan nyt kaavamuutoksen kohteena olleen alueen kyljessä. Tilamme on luokiteltu kaavassa Maatilakeskuksen alueeksi.

Kaavamuutoksesta meitä ei ole informoitu millään lailla, ensimmäinen tieto tuli siinä yhteydessä kun Maanmittauslaitos ilmoitti asiasta.

Kerromme tarkemmin näkemyksiämme kunhan tuo mahdollisuus valittaa ja purkaa päätös on ensin ratkennut.

Ystävällisesti,

ANOMUS YLEISKAAVAN MUUTTAMISEKSI KIINTEISTÖLLÄ 529 – 557 – 1 – 12

Hakija :

Asiamies :


Anomus : Anomme kaavamuutoksen käynnistämistä kiinteistöllä 529 – 557 – 1 – 12 sijaitsevan yhden yleiskaavassa osoitetun rakentamattoman rakennuspaikan siirtämistä rakennettavuudeltaan helpompaan paikkaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan siirtäminen on esitetty liitteenä olevassa kartassa (liite n:o 1).

Esitetyssä kaavamuutoksessa kiinteistöllä 529 – 557 – 1 – 12 sijaitsevien rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu eli rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus lisätä tai vähentää voimassa olevan yleiskaavan mukaisesta. Tällä anomukselle maanomistajat samalla sitoutuvat olemaan hakematta lupaa ja olemaan rakentamatta muutoksen kohteena olevalle rakennuspaikan nykyiselle sijainnille kun kaavamuutos on vireillä.

Naantalissa 16.9. 2020

Tunn	Lukum.	Muutos	Päiväys

K.osa/Kylä 529-557-1-12	Korttel/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkiatointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide KAAVAMUUTOS-ANOMUS	Piirustuslaji LUONNOS		Juoks.n:o 1	
Rakennuskohteen nimi ja osoite LOMA-ASUNTO JA SAUNA	Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRROS		Mittakaava 1:500	
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus  15.09.2020	Työnumero	Piirustuksen numero 1	Muutos	Suunnitteluala ARK

RANTAVIVA N. 180 m

VESIALUE

SAUNA
20 m²

LOMA-ASUNTO
80 m²

LOMA-ASUNTO
80 m²

SAUNA
20 m²

529-557-1-11

529-557-1-12

87

41

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 57	23.11.2020
Kaupunginhallitus	§ 367	30.11.2020

Velkuan yleiskaavan muuttaminen kiinteistöllä 529-557-1-12

674/10.03.00/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 23.11.2020 § 57

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja hakee Velkuan yleiskaavamuutoksen käynnistämistä tilalla 529-557-1-12 () Vähämaan saarella. Kaavamuutoshakemuksessa esitetään tilan kahden rakentamattoman lomarakennuspaikan (RA2) siirtämistä MY/rv-alueelle rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan.

Maanomistajien hakemus ja uuden rakennuspaikan luontoselvitys ovat liitteenä. Sijaintikartat, joissa uusi esitetty rakennuspaikka-alue ja rakennuskiellon alue on osoitettu ovat esityslistan (KHKON 23.11.2020) liitteinä.

LIITTEET A4 - A5, KHKON 23.11.2020

RA2- kaavamääräys tarkoittaa loma-asuntorakennusten aluetta, jossa luku osoittaa loma-asuntorakennuspaikan enimmäismäärän korttelissa. Yhtä rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa 80 m²:n lomarakennuksen ja 25 m²:n saunan. MY/rv- kaavamääräys tarkoittaa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja ja alueelle sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten materiaalien, värityksen ja muotojen soveltuminen maisemaan ja ympäristöön. Rv- merkintä osoittaa rantaviivasta noin 300 metrin etäisyydelle ulottuvan rantavyöhykkeen, jolla asumisen rakennusoikeus määräytyy pelkästään tilan rantaviivan pituuden ja saarissa saaren pinta-alan perusteella. Määräys koskee rantavyöhykkeellä olevia kaikilla eri maankäyttömerkinnöillä osoitettuja alueita.

Esityksen tavoitteena ei ole lisätä rakennuspaikkoja tilan 529-557-1-12 rantavyöhykkeellä.

Alueella, jolle uusi rakennuspaikka esitetään siirrettäväksi, on teetetty luontoselvitys Suomen Luontotieto Oy:llä 9.8.2020. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole rajoituksia rakentamiselle ja alueen käytölle.

Kaupungilla on periaatepäätös siitä, että jos osayleiskaavaa muutetaan maanomistajan esityksestä eikä kyseessä ole virhe osayleiskaavassa, kaavoituskustannukset peritään maanomistajalta.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Velkuan yleiskaavan muutos liitekartassa osoitetulla , tilan 529-557-1-12 alueella käynnistetään.

tilaa koskeva kaavamuutos on tarkoitus tehdä Velkuan yleiskaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen kustannukset tilan osalta maksaa maanomistaja.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää asettaa tilan 529-557-1-12 liitekartasta ilmenevälle RA2- alueelle MRL:n 38 §:n mukaisen rakennuskiellon.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 367

Esityslistan liitteet:

- Maanomistajan hakemus
- uuden rakennuspaikan luontoselvitys

Sijaintikartat, jossa uusi esitetty rakennuspaikka-alue ja rakennuskiellon alue on osoitettu ovat liitteinä.

Liitteet A2 - A3, KH 30.11.2020

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Velkuan yleiskaavan muutoksen liitekartassa osoitetulla tilan 529-557-1-12 alueella.

tilaa koskeva kaavamuutos on tarkoitus tehdä Velkuan yleiskaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen kustannukset tilan osalta maksaa maanomistaja.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää asettaa tilan 529-557-1-12 liitekartasta ilmenevälle RA2- alueelle MRL:n 38 §:n mukaisen rakennuskiellon.

KAUPUNGINHALLITUS:

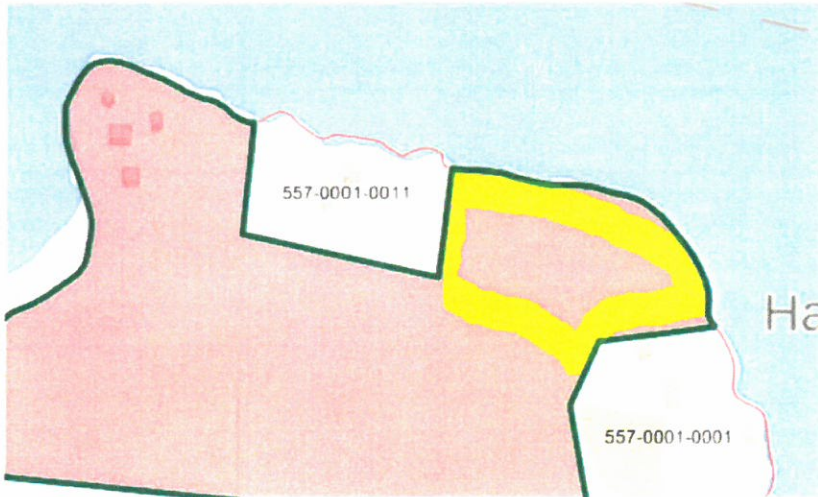
Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Helle Kimmo

LIITE 6

From: Keva Birit <Birit.Keva@naantali.fi>
Sent: Friday, May 7, 2021 9:43 AM
To:
Cc:
Subject: VS: Kiinteistön lohkoaminen ja rakennuspaikat

Hei,
Rakennuspaikkojen tulee kohdistua alla kartalle osoitetulle alueelle kahden kiinteistön (529-557-1-11 ja 529-557-1-1) väliin.
Rakennuspaikkojen tarkempi sijainti selviää poikkeamislupavaiheessa.



Lähtettäjä: :
Lähetetty: 7. toukokuuta 2021 9.36
Vastaanottaja: Keva Birit <Birit.Keva@naantali.fi>
Kopio:
Aihe: RE: Kiinteistön lohkoaminen ja rakennuspaikat

Hei,

Kiitos tästä. Siinä tosiaankin on kahden lomarakennuspaikan sijainti, mutta onko ne merkitty tarkasti vai onko ne omistajan valittavissa?

From: Keva Birit <Birit.Keva@naantali.fi>
Sent: Friday, May 7, 2021 9:11 AM
To: :
Cc: :
Subject: VS: Kiinteistön lohkoaminen ja rakennuspaikat

Hei,
Liitteenä keskustelemamme kaavamuutosasian käsittely ja kartta siirrettävistä rakennuspaikoista.
Poikkeamislupaa on mahdollista hakea tuohon uuteen rakennuspaikkaan.