

Asia: Oikaisuvaatimus rakennustarkastaja Markku Aron 28.3.2023 tekemään rakennuslupapäätökseen LP-529-2022-01291, joka koskee As Oy Naantalın Rantakallion lupahakemusta 2,0 m² lisäikkunan rakentamiseksi julkisivuun osoitteessa

Oikaisuvaatimuksen tekijä ja prosessiosoite: As Oy Rantaruonankatu, c/o hallpj [REDACTED]
[REDACTED], 21100 Naantali. [REDACTED]

Oikaisuvaatimus: As Oy Rantaruonankatu pyytää, että lupapäätös LP-529-2022-01291 kumotaan ja lausuu lupapäätöksen kumoamiseksi seuraavaa:

1) Hakemus on puutteellinen koska siitä ei selviä hakijan oikeus toimia asiassa

Hakemuksesta puuttuu hakijayhtiön As Oy Naantalın Rantakallion asianmukainen päätös luvan hakemisesta. Taloyhtiön puolesta asiaa on hoitanut perustajaurakoinnin suorittaneen Treeva Oy:n toimitusjohtaja [REDACTED]. Rakennus on valmistunut jo 30.8.2022 eli paljon ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. Yhtiössä on varmasti jo luvan hakemishetkellä 2.11.2022 tapahtunut hallinnonluovutus ostajaosakkaille. Hakemukseen ei ole liitetty yhtiön päätöstä luvan hakemisesta. On näillä tiedoin epäselvää onko yhtiö tehnyt asianmukaista päätöstä hakemuksen jättämisestä.

Olen huomauksessamme pyytänyt toimittamaan taloyhtiön päätöksen minulle kun se saadaan hakemuksen liitteeksi. En ole pyynnöstäni huolimatta saanut sellaista. **Uudistan pyyntöni saada kopio yhtiön päätöksestä.**

2) Mitä lupapäätös sisältää?

a) Itse päätöksessä ei ole mainittu sitä mihin lupa on myönnetty. Asiaesittelyn kohdassa "Toimenpide" on todettu, että "Haetaan lupaa 2 m² ikkunan rakentamiseen luoteisjulkisivuun. Huoneen pääikkuna 16 m² on lounaaseen."

Jos on haettu ja myönnetty lupa 2 m² ikkunan rakentamiseen lounaaseen, on tämä päätös ristiriidassa hakemukseen liitetyn kuvan kanssa. Siinä ikkunan kooksi on määritelty 10 x 27 eli 2,7 m². On ymmärrettävä, että lupaa ei ole myönnetty kuvan mukaisen 2,7 m² suuruisen ikkunan rakentamiseen.

b) Lupa on myönnetty hakemuksen mukaan vain luoteisjulkisivuun. Kun verrataan uuden lupahakemuksen liitteenä olevaa pohjakuvaa alkuperäisiin pohjakuviin havaitaan, että myös kaakkoisjulkisivuun on piirretty lisäikkuna asunnon numero 3 olohuoneeseen (**Liite 1**). **Käsityksemme on, että vaikka ikkuna kaakkoisjulkisivuun on rakennettu, ei sille ole aiemmin haettu eikä myönnetty rakennuslupaa.**

Jos on ajateltu, että tällä luvalla myönnetään lupa myös kaakkoissivun lisäikkunalle, olisi se pitänyt erikseen mainita erikseen päätöksessä. Naapureita ei ole kuultu kaakkoispuolen ikkunan osalta.

Koska meille on epäselvää laajeneeko tämä lupa koskemaan myös kaakkoispuolen lisäikkunaa pyydän selventämään onko tälle ikkunalle aiemmin myönnetty rakennuslupa tai onko tässä luvassa ollut tarkoitus myöntää tämä rakennuslupa.

3) Tapahtumien kulku luoteisjulkisivuun suunnitellun ikkunan osalta naapurin näkökulmasta

██████████ rakennushanke tuli tietoomme marraskuussa 2020. Treeva Oy:n toimitusjohtaja ██████████ kävi esittelemässä hankkeen. Hän jätti meille pääpiirustukset joista ohessa kopio "Leikkaus,päädty" (**Liite 2**). Kävimme läpi piirustuksia ja totesimme, että rakennus rakennetaan lähes rajaan kiinni, että tontti tulee melko täyteen ja että rakennus on melko korkea. Huonoja puolia siis oli, mutta kokonaisuus johti kuitenkin siihen, että päätimme antaa suostumuksemme hankkeelle.

Tärkein ja ehkä ainoa hankkeen hyväksymistä puoltava asia oli se meille luovutetuista piirustuksista ilmenevä seikka, että meidän yhtiötämme päin olevassa **julkisivussa ei ole yhtään ikkunaa**. Tämä seikka oli meille tärkeä, koska ikkuna julkisivussa vaikuttaisi erittäin paljon oleskelupihamme käyttöön ja lisäksi ikkunoista olisi suora yhteys sisälle huoneistoomme lyhyeltä etäisyydeltä. Mielestäni on täysin selvää, että tämän seikan tärkeys tuli selväksi myös ██████████ Koska saimme häneltä piirustuksen, jossa ei ikkunoita ollut, luotimme sovituksi, ettei ikkunoita rakenneta, ja allekirjoitimme naapurien kuulemista koskevan lomakkeen ilman merkintää. **Luotimme siis siihen, että meille jätetyt piirustukset määrittelevät rakentamisen rajat ikkunoiden osalta.**

9.11.2021 havaitsin, että valmistuneista julkisivun rakenteista näyttäisi siltä, että alempaan rakennukseen oltaisiin tekemässä kuitenkin erittäin isoa ikkunaa. Hämmästelini asiaa ja soitin välittömästi ██████████ Muistuttelin sopimuksestamme ja kerroin vain haluavani tarkistaa, ettei ikkunaa oltaisi tekemässä. Hämmästyksekseni ██████████ kertoikin vastoin parempaa tietoaan, että muutoslupahakemus oli vireillä, vaikka asia ei näin ollutkaan. Muutoslupahakemushan on jätetty vasta vuotta myöhemmin 2.11.2022 ja vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen.

Muistutin ██████████ sopimuksestamme ja ihmettelin hänen menettelyään. **Hän ei kiistänyt sopimustamme julkisivun ikkunattomuudesta, mutta totesi, ettei hän voi asialle mitään, koska ostaja halusi jättää muutoslupahakemuksen.** Hän lisäsi vielä, että asia on lupaviranomaisen ratkaisun varassa eikä hän voi asiaan vaikuttaa. Muistutin tietysti siitä, että hän oli sopinut asian kanssamme ja olisi ollut vähintäänkin kohtuullista keskustella kanssamme, kun ikkuna-asia tuli ostajan kanssa esille. Kerroin myös, että emme tule hyväksymään ikkunan rakentamista.

Kaikissa markkinointikuvissa sekä havainnekuville että pohjakuvissa ko julkisivu on ikkunaton. ██████████ oli kuitenkin vakuuttanut ostajaehdokkaalle, että ikkuna seinälle saadaan, jos ostaja niin haluaa. Hän oli todennut, että siihen saattaa mennä hieman aikaa. Hän on siis jo tuolloin tiedostanut naapurien kannan asiaan, vaikkei ollut edes keskustellut

asiasta naapurien kanssa. Raha on ilmeisimmin houkuttanut enemmän kuin Treeva Oy:n halu olla naapurien luottamuksen arvoinen.

Treeva Oy on välittömästi kaupanteon jälkeen piirittänyt uudet rakennepiirustukset ikkunann osalta ja rakentanut seinärakenteet ikkunallisena kuulematta etukäteen naapureita ja hakematta lupaa muutokselle. Ostaja kertoi, että jopa ko ikkuna on ollut valmiina Treeva Oy:n varastossa vaikka lupahakemus on vasta alkuvaiheessaan.

Mielestäni jo se, että [REDACTED] ei ole ollut yhteydessä naapureihin ennen ikkunahankkeen eteenpäin viemistä, osoittaa hänen ymmärtäneen, kuinka herkästä asiasta kannaltamme on kyse. Suoraviivainen toiminta ja asian salaaminen naapureilta mahdollisimman pitkään osoittaa suunnitelmallisuutta, ei avoimuutta, jota hyvät naapurisuhteet edellyttäisivät.

Olen rakennustarkastajan kehotuksesta neuvotellut asiasta [REDACTED] kanssa ja **esittänyt hänelle, että asia sovittaisiin puolittamalla ikkunan leveys. Tällöinkin ikkuna olisi n 1,35 m2 suuruinen. Tähän ehdotukseeni en ole saanut vastausta.** Olen myös turhaan pyytänyt [REDACTED] paikan päälle havainnoimaan, mikä vaikutus ikkunalla on asumiseemme. Ikkunan pienentämisellä olisi iso merkitys yksityisyytemme kannalta.

Treeva Oy:n luovutettua hallinnoinnin osakkaille syksyllä 2022 on asunnon ostanut [REDACTED] ottanut yhteyttä saadakseen naapurin suostumuksen ko ikkunahankkeelle. Olemme neuvottelussa vaihtaneet näkemyksemme asiassa. **Olen tässä yhteydessä ehdottanut myös [REDACTED] asian ratkaisemista kompromissilla eli ikkunan leveyden puolittamisella.** Hän on kertonut, että ikkuna on jo valmiiksi ostettuna ja tästä syystä muunlainen ratkaisu olisi vaikea tehdä. Hän lupasi miettiä asiaa. En ole saanut vastausta ehdotukseeni.

As Oy Rantaruonankatu esittää edelleen sitä, että ikkunaa ei hyväksytä, tai sen leveyttä tulee ainakin pienentää.

4) Luvan myöntäminen merkitsisi sitä, että lain vastainen menettely rakentamisessa hyväksyttäisiin

Kaiken tiedossamme olevan valossa on selvää, että Treeva Oy on päättänyt rakentaa ainakin lisäikkunat julkisivuihin ennen naapureiden kuulemista ja luvan hakemista. Ehkä Treeva Oy:ssä muisteltiin [REDACTED] rakennusluvasta muutama vuosi aiemmin noussutta valitusfarssia. Treeva Oy aloitti rakentamisen tontille ilman lainvoimaista lupaa. Luvasta valitettiin ja jo valettu perustus odotti lupaprosessin päättymistä useita vuosia. Siinäkin tapauksessa jo oikaisuvaatimuksessa Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle oli tuotu esiin ne perusteet, joilla lupa lopulta kumottiin. Valituksen johdosta rakennuksen neliöt pienenivät ja Treeva Oy pääsi jatkamaan rakentamista vasta valituksen alla olevan kohteen valmistumisen jälkeen.

Ehkä nyt on ajateltu, että on parempi rakentaa ensin ja hakea lupia myöhemmin. Ja siinähan yhtiö onnistui ainakin osittain. Treeva Oy:n toiminta ei kuitenkaan anna kuvaa ammattimaisesta rakentajasta.

Jos nyt annetaan jälkikäteen lupa kaakkoispuolen julkisivuun jo rakennetulle ikkunalle tai lounaispuolen rakentamattomalle ikkunalle, joka myös oltaisi rakennettu mikäli emme olisi

rakennusaikana puuttuneet asiaan, tarkoittaisi se samalla sitä, että Naantalissa tällaiset "oikaisut" lain määräyksistä olisivat sallittuja.

Suotavaa olisi, ettei toiminnasta, joka on perin epäreilua naapureita kohtaan ja samalla lain kirjaimen sivuuttamista ole tulossa yhtiölle vakiintunutta toimintatapaa ja ettei alettaisi puhua "Naantalin taudista" jossa toimintamalli viranomaisen siunauksella jopa hyväksytään.

5) Luvan myöntäminen hakemuksen mukaisena ei vastaisi kaavan laatijan tarkoitusta

5a) Kaavan määräykset

Asemakaava, joka määrittelee, minkä kokoinen ikkuna julkisivuun voidaan tehdä, on vuodelta 1977. Sen mukaan jos rakennus on naapurin rajassa kiinni, ei ikkunoita saa tehdä lainkaan. Jos julkisivu on lähempänä kuin 4 metriä rajasta, sallitaan rakennettavaksi vain muita kuin pääikkunoita. Uusi rakennus on lähimmillään n. 1 metri rajasta. Päätöstä tehtäessä on mietittävä, mitä kaavan laatija ja vahvistaja on tarkoittanut näillä määräyksillä.

Mielestäni on täysin selvää, että nämä määräykset on laadittu naapurien yksityisyyden suojaksi. Laatijan tarkoitus on varmasti ollut sanoa, että jos rakennetaan lähelle, ei naapureiden yksityisyyttä voi rasittaa liian suurilla ikkunoilla. **Nämä kaksi lausetta sisältävät myös ajatuksen, että mitä lähempänä rajaa rakennus on sitä pienemmät ikkunat sallitaan.** 1-2 metrin etäisyydellä rajasta oleva rakennus vaikuttaa luonnollisesti naapurien elämään ikkunallisena enemmän kuin kauempana oleva.

Kaavan laatimisen aikaan on sallittu jopa rakentaminen rajaan kiinni, jota tuskin tämän päivän kaavassa sallittaisiin. Pääikkunatkin ovat olleet varsin pieniä. Nyt lupahakemuksessa esitetty ikkuna on puolestaan pääikkunaksikin iso (10x27 eli 2,7 m²) jopa tämän päivän kriteereillä. **Ei siis voida ajatella, että kaavan laatija olisi tarkoittanut hyväksyä näin suurta ikkunaa julkisivulle näin lähellä rajaa riippumatta siitä, miten tulkitaan sana "pääikkuna".**

5b) Suunniteltu ikkuna on pääikkuna tai ainakin siihen rinnastettava ikkuna

Miten määritellään pääikkuna? Onko sitä ylipäätään lainkaan määritelty rakennusmääräysten tarkoituksiin? Luvan hakija tuntuu ajattelevan asiaa semantiikan näkökulmasta esittäessään, että huoneen pääikkuna on 16 m² ja tämä lupahakemuksessa mainittu ikkuna olisi siten joku muu kuin pääikkuna. Jos toinen seinä on kokonaan läpinäkyvä ja vain se nimettäisiin pääikkunaksi voisi toiselle seinälle rakentaa ikkunan joka olisi puolen seinän kokoinen. Eihän se näin voi olla kuin hakijan ajatuksissa. Päätöksentekijä ei voi perustaa päätöstään semantiikalle vaan on perehdyttävä kaavamääräysten tarkoitukseen.

Jos asia ratkaistaisiin semantiikan avulla ja mietittäisiin miten sanoja yleisesti tulkitaan ei ko huoneessa olisi yhtään ikkunaa. Lounaaseen oleva läpinäkyvä seinä on nimittäin

kokonaisuudessaan rakennuspiirustukseen merkityin tavoin liukuovea eikä ikkuna lainkaan.

Kaavan laatija on pääikkunalla tarkoittanut tässä tapauksessa varmasti yleisesti isoa ikkunaa. Suunniteltu ikkuna 2,7 m² on yli 10 % olohuoneen pinta-alasta eli se olisi suuri huoneen ainoaksikin ikkunaksi mutta erityisesti huomattavan suuri huoneen pienemmäksi ikkunaksi.

Pääikkunoita voikin olla huoneessa useita eri seinillä riippuen ikkunan koosta. Rakennuksessa ja tässä huoneistossa on useita asuinhuoneita, joiden ainoa ikkuna on pienempi kuin ikkuna, johon nyt haetaan lupaa.

Ko ikkuna onkin katsottava tämän kokoisena pääikkunaksi. Joka tapauksessa se on tässä tilanteessa pääikkunaan rinnastettava ikkuna jota ei julkisivuun saa rakentaa.

6) Ikkuna on sijoitettu julkisivuun siten ja on kooltaan sellainen, että se aiheuttaa tarpeettomasti kohtuutonta häirtää naapurikiinteistölle

Ikkunan sijoitus on asumisemme kannalta erittäin huono ja ikkunan koko aivan liian iso.

Ikkunan merkitystä yksityisyyteemme korostaa erityisesti se, että rakennettu rakennus on vinossa As Oy Rantaruonankadun rakennukseen nähden, minkä johdosta julkisivu ja sille suunniteltu ikkuna "kääntyy" rakennukseemme päin.

Ikkuna on n 2,5 m korkeammalla kuin oleskelupihamme ja siitä avautuu avoin näkymä alas n 5 metrin päässä olevaan tärkeimpään oleskelupihaamme. Lisäksi kerrosta ylempänä samalla tasolla näkymä "kääntyy" katsomaan suoraan keittiön, ruokailuhuoneen ja olohuoneen ikkunoista sisään vähimmillään n 10 metrin etäisyydeltä.

Ikkunan sijoitus suunnitellun kokoisena tälle julkisivulle erityisesti edellä esitettyjen tapahtumien jälkeen aiheuttaisi meille tarpeettomasti häirtää ja muutoslupahakemus on hylättävä.

7) Päätöksen tilaaminen

Pyydän toimittamaan minulle asiassa tehtävän päätöksen valitusosoituksineen. Päätöksen voi toimittaa sähköpostitse osoitteeseen [REDACTED]

Asunto Oy Rantaruonankatu

[REDACTED]
hallituksen puheenjohtaja

[REDACTED]

Lupatunnus	LP-529-2022-01291
Kiinteistötunnus	529-12-26-4
Kiinteistön osoite	██████████
Pinta-ala	0.1987 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Ak-89 merkinnällä AP-103, korttelialue jolle saa rakentaa erillisiä, että kytkettyjä pientaloja. Kullekin asuinhuoneistolle on oltava oma suoraan ulkoa johtava sisäänkäyntinsä. Lasten leikkitaloja on rakennettava vähintään 10 m2 jokaista sataa kerrosalaneliometriä kohden. Rakennettaessa naapurin rajaon kiinni tulee ulkoseinä käsitellä julkisivun tapaan ja ilman ikkunoita. Julkisivulla, joka on lähempänä kuin neljä metriä naapuritontin rajaa, sallitaan vain sellaisia ikkunoita, jotka eivät ole asuinhuoneen pääikkunoita.
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Naantalin Rantakallio ██████████

Toimenpide	Haetaan lupaa 2 m ² ikkunan rakentamiseen luoteisjulkisivuun. Huoneen pääikkuna 16 m ² on lounaaseen.
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Tavanomainen
Ilmoitettu suunnittelija	Pääsuunnittelija ██████████ rakennusarkkitehti
Naapurien kuuleminen	Kaupunki on kuullut neljä naapurikiinteistöä. Hankkeeseen on saapunut kaksi huomautusta. Huomautus 1 AsOy Naantalin Rantakallio c/o ██████████ Huomautus 2 Asunto Oy Ranta-Illusio

Rakennusvalvonnan vastine:

Hanke on asemakaavan Ak-89, Naantali-Kalevanlahti asemakaavamääräyksen AP-103 mukainen. "Julkisivulla joka on neljää metriä lähempänä naapuritontinrajaa sallitaan vain sellaisia ikkunoita, jotka eivät ole asuinhuoneiden pääikkunoita".

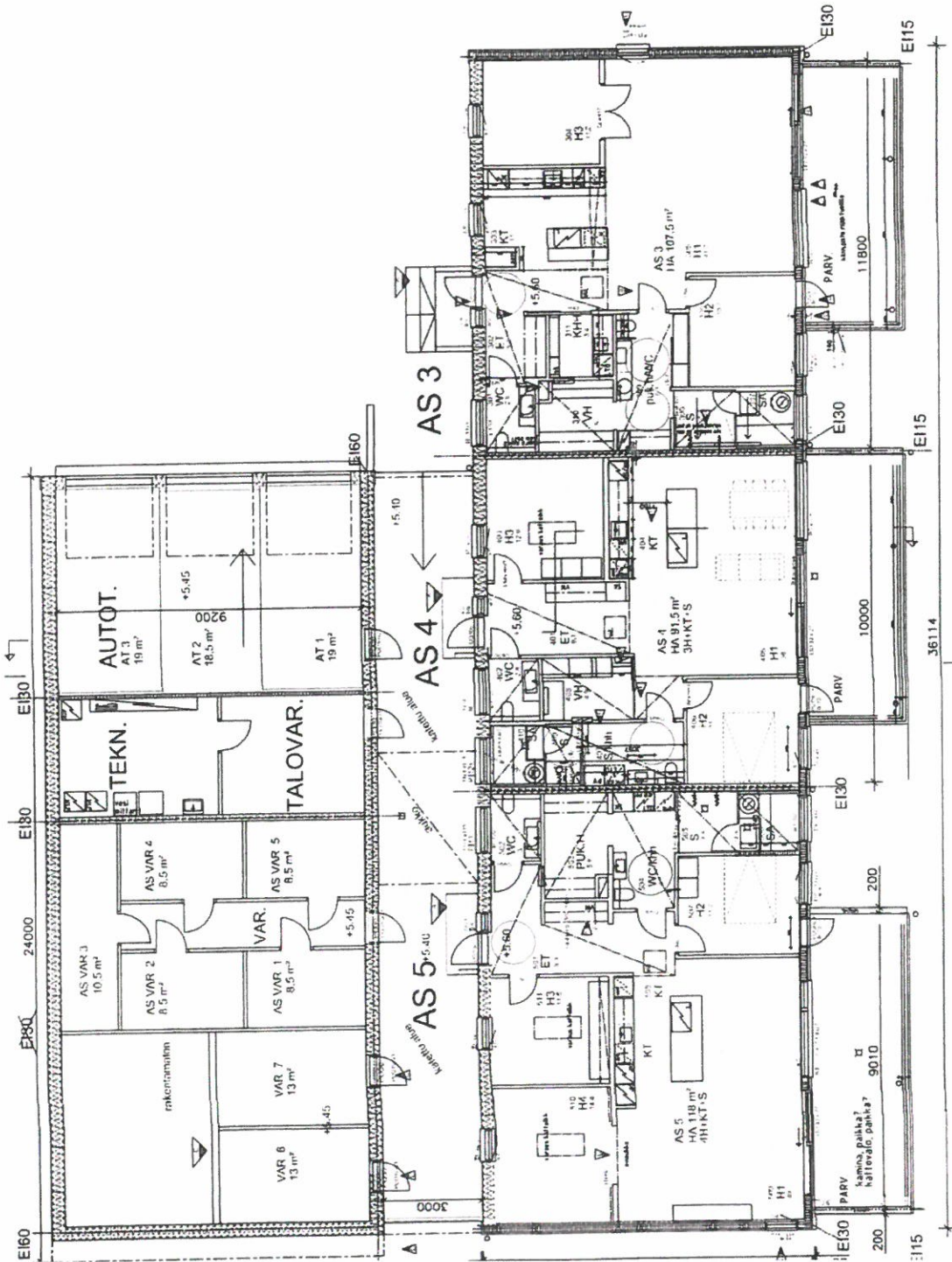
Päätös	Myönnetty
Päätöksen perustelut	Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella, että rakennuslupa myönnetään jäljempänä mainituin ehdoin.
Sovelletut oikeusohjeet	Täyttää rakennuslupan edellytykset siten kuin MRL :n luvussa 19 on säädetty.
Vaadittu työnjohtaja	Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 135 §
Vaaditut katselmukset	Vastaava työnjohtaja Aloitussilmoitus Loppukatselmus
Lupaehto	KATSELMUSTEN TILAAMINEN, YHTEYDENOTOT SUUNNITELMISTA Kaikki katselmukset tilataan hankkeen VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN toimesta ja suunnitelmiin liittyvät yhteydenotot tulee tehdä SUUNNITTELIJOIDEN toimesta. TARKASTUSLISTA / TYÖMAAPÄIVÄKIRJA Vastaavien työnjohtajien on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa tai työmaapäiväkirjaa työn edistymisen mukaisesti ja vahvistettava suorittamansa tarkastukset allekirjoituksellaan (MRA 77 §). Kopio tarkastuslistasta / työmaapäiväkirjan yhteenveto-osasta tulee luovuttaa

Käsittelijä	arkistoitavaksi
Päätöksen julkaisupäivä	käyttöönottokatselmuksen yhteydessä.
Päätöksen antopäivä	Rakennustarkastaja Markku Aro
Oikaisuvaatimus jätettävä	Rakennustarkastaja Markku Aro
Päätös lainvoimainen	Naantalin rakennusvalvonta
Päätöksen voimassaolo	28.3.2023
	29.3.2023
	30.3.2023
	viimeistään 13.4.2023
	14.4.2023
	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 14.4.2026 ja saatettava loppuun 14.4.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUS**

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi kirjallisella oikaisuvaatimuksella, joka tyytymättömän tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava tai lähetin välityksellä taikka postitse toimitettava rakennusvalvontaan (osoite Käsityöläiskatu 2, 21100 NAANTALI) viimeistään ennen virka-ajan päättymistä 14 päivän kuluessa tiedoksisaamisesta, saantipäivää lukuun ottamatta. Vaatimuskirjelmään on liitettävä oheinen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä mahdollinen muu selvitys muutoksenhaun tueksi. Muutoksenhakuoikeus määräytyy MRL 192 §:n mukaan.

LIIITE 1
 OUSIKUNNAN



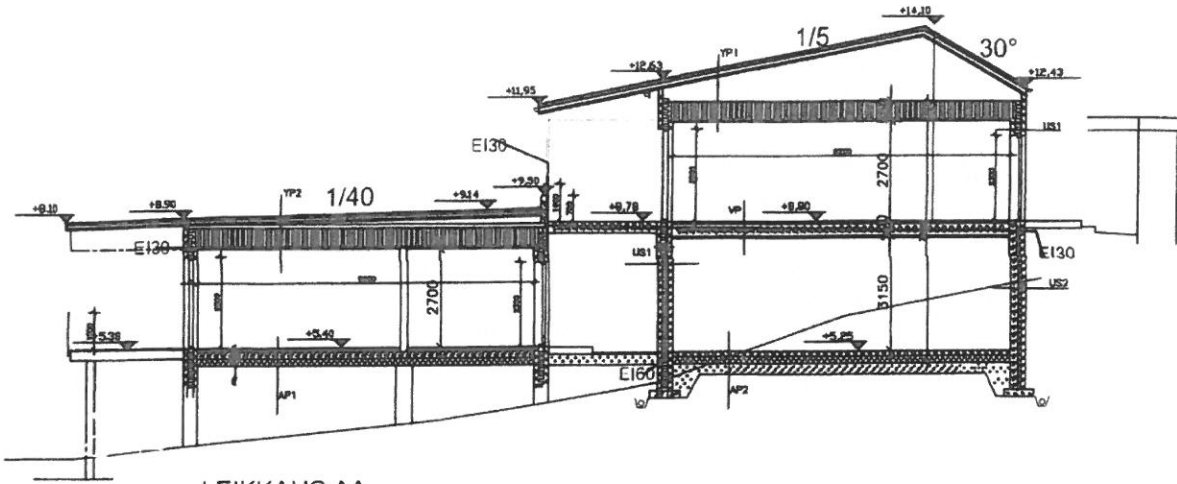
- D 02.11.21 BT
- D 02.11.21 BT
- C 16.06.21 ST
- B 06.3.04 BT
- A 25.01.21 BT

RAKENTAMON TILA, RAK. 2 VARASTOJA
 PALOKUUNNAN AS. JA AS.
 + KORKEUS (99.5) AS. KÄYNTIEN LEVELYS
 SEINÄRAKENNUS JA IKKUNOJA
 IKKUNOIDEN KORKEUS JA JAKO MUUTTUUNUT

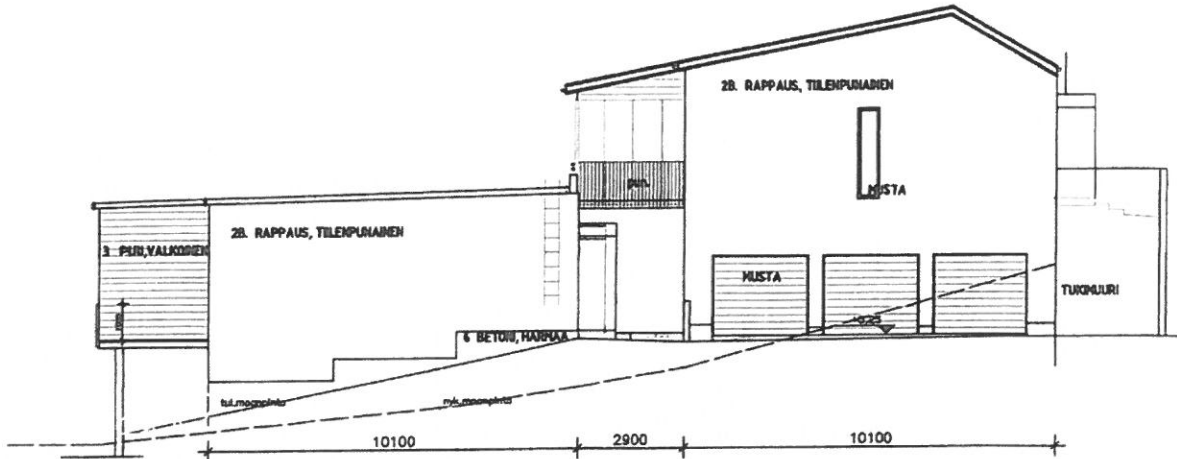
ALUEKORTTI
 2/89
 1:100
 PO-LUA 6589/1 + 5,60

RAKENTAJA
 PAPIRIUSTEUS
 2.11.2020
 ARK 2

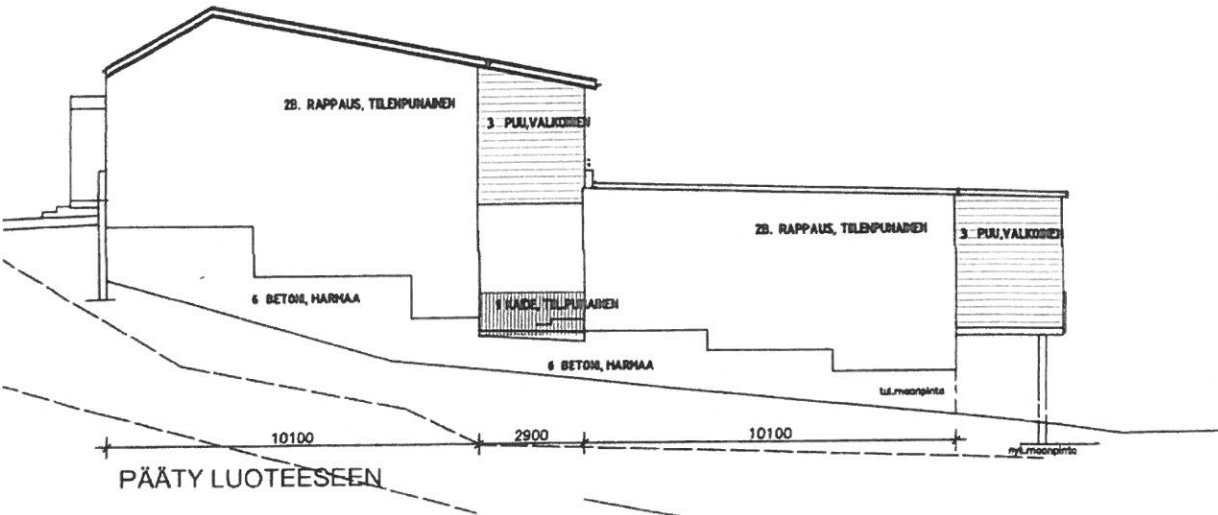
TEEKKI OY



LEIKKAUS AA



PÄÄTY KAAKKOON



PÄÄTY LUOTEeseen

YHÄYSKUNNAN NIMI	YHÄYSKUNNAN OSA	YHÄYSKUNNAN KOKO	YHÄYSKUNNAN KÄYTTÖTARKOITUS	YHÄYSKUNNAN KÄYTTÖTARKOITUS
				4(9)
YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT
UUDISRAKENNUS	UUDISRAKENNUS	UUDISRAKENNUS	UUDISRAKENNUS	1:100
YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT	YHÄYSKUNNAN TILAT
RANTAKALLIO	PAAPIIRUSTUS	PAAPIIRUSTUS	PAAPIIRUSTUS	ST
	2.11.2020			

