

NAANTALIN KAUPUNKI
Rakennusvalvontatoimisto / Rakennuslautakunta
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali

Asia Oikaisuvaatimus rakennuslupaan, lupatunnus LP-529-2022-01291

Oikaisuvaatimuksen tekijä Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio, joka omistaa naapurikiinteistön 529-12-26-3

1. Rakennuspiirustukset ja naapurien aiempi kuuleminen

Treeva rakennus Oy:n rakennushankkeen piirustukset kohteessa 529-12-26-4 () ja naapurin kuulemislomakkeet on toimitettu meille marraskuussa 2020. Lisäksi toimitusjohtaja oli esitellyt kohdetta paikan päällä ja **kertoi mm., että alhaalla puiston puolella oleviin ja hyvin lähellä rajalinjaa olevien asuntojen päätyihin ei tule ikkunoita. Ikkunattomuus kävi ilmi myös naapurin kuulemisen yhteydessä toimitetuista piirustuksista.** Liitteenä 1 rakennuksen päätyjä koskevat kuvat (päivätty 2.11.2020).

2. Rakentaminen ja ikkunan tekeminen vastoin annettuja tietoja

Rakennusaikana rakennusten päädyissä oli suuret rakennustelineet, minkä vuoksi vasta loppuvuonna 2022, kun telineet oli poistettu ja ulkopuoli valmistunut, oli havaittavissa, että alempana olevan rakennuksen, jonka sivu tulee lähelle tonttimme rajaa, *kaakkoispäädyssä* olikin tehty vastoin lupapiirustuksia suuri ikkuna.

Marraskuussa 2022 saimme naapurin kuulemislomakkeen lupahakemukseen ikkunan rakentamiseksi *luoteisjulkisivuun* eli rakennuksen toiseen päätyyn lähelle rajaa. Pääpiirustuksessa luki kuitenkin *päädyt luoteeseen ja kaakkoon*, mutta piirustuksia on vain yksi; pääty rajalle päin. Epäselväksi jäi jo siten, mitä kaikkia ikkunoita loppuvuonna 2022 tehty lupahakemus sisälsi.

Olin tällöin yhteydessä rakennusvalvontaan ja kerroin, ettei alkuperäisessä lupapiirustuksessa ja sen mukaisessa naapurikuulemisessa ole päätyikkunaa, eikä myöhemmin rakentamisen aikana naapurin mielipidettä ole kysytty lisääkkunasta eikä mitään suostumuspyyntöä tai virallista kuulemistä ole tehty. Kyseinen ikkuna on siten laittomasti rakennettu.

Rakennusvalvonnan kanssa keskustellun mukaisesti selostimme edellä olevan huomautuksemme lupahakemukseen, jota vastustimme, ja lisäksi pyysimme rakennusvalvontaa ryhtymään toimenpiteisiin sen osalta, että rakennus palautetaan voimassaolevan rakennusluvan mukaiseksi (eli ikkunan poistamista).

3. Lupatunnus LP-529-2022-01291

On epäselvää, mitä lupatunnuksella LP-529-2022-01291 on ratkaistu. Ilmeisesti päätös koskee vain lupahakemusta luoteisjulkisivuun rakennettavaan ikkunaan. Mikäli näin on, Asunto

Oy Ranta-Illusio puoltaa As Oy Rantaruonankadun oikaisuvaatimusta asiassa. Kyseinen luoteisjulkisivun ikkuna haittaa yhtä lailla As Oy Rantaruonankadun () kiinteistöä ja asumisviihtyisyyttä kuin jo laittomasti rakennettu kaakkoisikkuna As Oy Ranta-Illusion () kiinteistön käyttöä, viihtyisyyttä ja tulevaa rakentamista.

Koska asiassa on epäselvää, mitä 28.3.2023 tehdyssä lupapäätöksessä on ratkaistu, ja onko kaakkoisikkunaa koskevaa lupahakemusta edes virallisesti laitettu vireille tai lupahakemusten osalta mahdollisesti vedetty pois, varaamme oikeuden täydentää tätä oikaisuvaatimusta kuin em. seikat selviävät. Joka tapauksessa haluamme jo tässä vaiheessa tuoda esiin seuraavat syyt, miksi olemme puuttuneet laittomasti rakennettuun ikkunaan.

4. Perustelut sille, miksi emme ole antaneet suostumusta

Korkea ikkuna hyvin lähellä rajaa on **vastoin kaavamääräyksiä ja joka tapauksessa kaavan tarkoitusta**. Lisäksi ikkunasta aiheutuu olennaista haittaa kiinteistömme () viihtyisyyteen, kiinteistön piha-alueiden käyttöön ja tulevaan asuinrakentamiseen. Kaakkoispuolen ikkuna on siten **maankäyttö- ja rakennuslain 135 § 1 momentin 1) kohdan ja 6) kohdan vastainen**. Luvattoman ikkunan rakentaminen haittaa tarpeettomasti kiinteistömme käyttöä ja vaikeuttaa sen sopivaa rakentamista.

Alueen asemakaavan mukaan rakennettaessa rajaan kiinni ikkunoita ei saa olla lainkaan ulkoseinässä. Käytännössä :ssa alimmainen puiston puoleinen asuinrakennus on hyvin lähellä rajaa. Tästä esimerkkinä on se, että Treevan rakentaessa linjapukit pystyttiin n. metri rajasta meidän kiinteistön puolelle multamaahan, jota korotettiin noin metrin verran aikaisemmasta. Nyt tämä korotettu multamaa on suurien louhittujen kivien peittämä. Näitä isoja kivilohkareita on edelleen tonttimme puolella. Toisin sanoen koska rakennus on niin lähellä rajaa (käytännössä katsoen lähes rajalla) sitä ei voitu rakentaa hyödyntämättä meidän tonttia ja sen perustukset (kivilouhos) on osittain tonttimme puolella. Lisäksi raja-alueelta ja osin tonttimme puolelta kaadettiin pienempiä puita sekä yksi omenapuu, joka oli tonttimme puolella, meiltä lupaa pyytämättä. Tontillamme ollut omenapuu oli juuri luvattomasti rakennetun ikkunan edessä. Rakentamisessa vaurioitui (mm. meni vinoon) myös yksi tuija, jonka Treevan rakennusmiehet suoristivat pyydettäessä. Tämä tuijakin oli lähellä luvattomasti rakennettua ikkunaa (arviolta noin 3 m etäisyydellä rajasta).

Koska rakennus on näin lähellä rajaa, sille ei saa rakentaa kaavan mukaan lainkaan ikkunoita. Joka tapauksessa sinne ei voi rakentaa kaavan mukaan näin suurta ikkunaa kuin nyt on tehty. Kyse on korkeasta ikkunasta, joka on hyvin lähellä rajaa suora ja josta on laaja näkymä kiinteistöllemme. Ikkuna on kooltaan selvästi pääikkunaan rinnastettava ja siten joka tapauksessa kaavan vastainen.

Lisäksi ikkuna lähellä rajaa laskee tonttimme arvoa ja mahdollisuuksia rakentamiseen puiston läheisyyteen. Kiinteistöllä on vielä reilusti yli puolet rakennusoikeutta jäljellä, jonka käyttämistä naapurin luvanvastainen rakentaminen olennaisesti haittaa. Tulevat asuinrakennukset on järkevä sijoittaa lähelle puiston rajaa, aivan kuten Treevakin on tehnyt sekä ()

██████████. Kiinteistöllemme tämä on myös käytännössä välttämätöntä (toisin kuin Treevan kohteissa), koska kiinteistömme tien puolella on jo asuinrakennus.

Se seikka, että Treeva on rakentanut kohteen hyvin täyteen, ei saa johtaa siihen, että naapurien tonteille aiheutetaan huomattavaa haittaa ja vielä niin, että se on ko. alueen kaavan vastaista. On myös todettava, että kaakkoispuolen ikkuna ei tuo mitään aitoa lisähyötyä ██████████
██████████ päätyasuntoon, koska asunnossa on laajat ikkunat etelä/lounaissuuntaan, josta tulee varmasti hyvin valoa asuntoon.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella pyydämme rakennuslautakuntaa kumoamaan annetun rakennusluvan.

Tulemme vaatimaan erikseen tonttimme ennallistamista Treevalta ja/tai As Oy Naantalin Rantakalliolta.

Pyydämme, että rakennuslautakunta ottaa edellä mainitut oikaisuvaatimukset ja perustelut huomioon rakennuslupaa koskevassa ratkaisussaan.

Naantalissa, 13.4.2023

██████████

omasta puolesta sekä Asunto Oy Ranta-Illusion muiden osakkaiden valtuuttamana

Liite: 1. Kuulemisen yhteydessä v. 2020 toimitettu rakennuspiirustus