

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

26/6 2023

Asia: Valitus Naantalin Ympäristö – ja rakennuslautakunnan 16.5.2023 §:n 33 kohdalla valittajien oikaisuvaatimukseen tekemästä päätöksestä.

Oikaisuvaatimus koski rakennustarkastajan rakennuslupapäätöstä LP-529-2022-01291

Valituksen tekijä ja prosessiosoite: As Oy Rantaruonankatu, c/o hallpj

VAATIMUKSET:

1.As Oy Rantaruonankatu pyytää, että lupapäätös LP-529-2022-01291 kumotaan seuraavilla perusteilla:

- 1.1.Rakentajan Treeva rakennus Oy:n ja samalla perustetun AsOy Naantalin Rantakallion edustaja Tj [] on sopinut sekä luoteen että kaakon puoleisissa päädyissä olevien naapurikiinteistöjen omistajien kanssa siitä, että luoteen ja kaakon puoleisille julkisivuille ei tehdä ikkunoita. Tämän sopimuksen perusteella naapurit ovat antaneet suostumuksensa rakennuksen rakentamiseksi. Sopimuksesta huolimatta [] on tehnyt AsOy Naantalin Rantakallion puolesta päätöksen, jolla yhtiö hakee lupaa ikkunan rakentamiseksi luoteen puoleiseen julkisivuun. Lupaa ei voida sopimuksesta johtuen myöntää.
- 1.2.Ikkuna johon haetaan lupaa on huoneen pääikkuna tai siihen verrattava ikkuna. Asemakaava määrää, ettei tähän julkisivuun saa rakentaa pääikkunaa.
- 1.3.Jos katsottaisiin, että kyse ei ole pääikkunasta, olisi näin suuren ikkunan rakentaminen ko julkisivuun joka tapauksessa kaavan laatijan tarkoituksen vastainen ja lupahakemus siksi kumottava.
- 1.4.Ikkuna on sijoitettu julkisivuun siten ja on kooltaan sellainen, että se aiheuttaa tarpeettomasti kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle. (MRL 135 § 1 mom 6 kohta)
- 1.5.Avattava ikkuna ei ota huomioon Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta. Naapurirakennus sijaitsee lähempänä kuin 8 m ikkunasta.

2. Mikäli päätöstä ei kumottaisi em perusteilla suoraan, on se palautettava uuteen käsittelyyn rakennustarkastajalle seuraavilla perusteilla:

- 2.1. Päätös on sisällöltään epäselvä. Hakemuksessa on haettu lupaa 2 m² ikkunan rakentamiseen ja väitetään, että huoneen pääikkuna olisi 16 m² lounaaseen. Nämä mitat, joita lautakunnan päätöksessä suoraan lainataan perusteluina eivät pidä paikkansa ja ovat ristiriidassa lupahakemukseen liitetyn kuvan kanssa. On siten epäselvää, minkälaista ikkunaa päätös koskee. Myös kaakkoissivuun rakennetun ikkunan osalta päätös jättää kysymyksiä.
- 2.2. Lautakunta ei ole ottanut lainkaan kantaa valittajan lukuisiin väitteisiin. Valittajan oikeusturva edellyttää, että kaikki väitteet tutkitaan ja päätös perustellaan asianmukaisesti. Lautakunta ei ole ottanut kantaa yhteenkään edellä kumoamisperusteena esitettyyn väitteeseen. Esimerkiksi tehtyä sopimusta ei ole lautakunnassa käsitelty lainkaan. Jää epäselväksi, mitä lautakunta on ymmärtänyt käsitteellä "Pääikkuna" ja se, onko kaavan laatijan tarkoitus huomioitu päätöstä tehtäessä. Väite siitä, että ikkunasta on kohtuutonta haittaa naapurille, on jäänyt täysin vaille huomiota. On epäselvää, mitä rakennustarkastaja, lautakunta tai esittelijä ovat tienneet haitoista. Rakennustarkastaja tai lautakunta eivät voi päättää, onko ikkunasta haittaa perehtymättä asiaan.

PERUSTELUT KUMOAMISELLE:

1. Sopimus siitä, ettei lounaan puolen julkisivuun rakenneta ikkunaa

AsOy Rantakallion rakennushanke tuli tietoomme marraskuussa 2020. Treeva rakennus Oy:n toimitusjohtaja [] kävi esittelemässä hankkeen. Hän jätti meille 4 kappaletta pääpiirustuksia; asemapiirros, pohjat, leikkaus, julkisivut (**Liite 1 A-D**)). Kävimme läpi piirustuksia ja totesimme huonoina puolina, että rakennus rakennetaan lähes rajaan kiinni, että tontti tulee melko täyteen ja että rakennus on melko korkea.

Tärkein ja ehkä ainoa hankkeen hyväksymistä puoltava asia oli se, että [] kertoi meille, ettei AsOy Rantaruonankadun puolelle eli luoteen puoleiseen julkisivuun tule 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. Ilmoitimme suostuvamme rakentamiseen meille luovutettujen kuvien mukaisesti. **Katsommekin sopineemme [] kanssa asian siten, että annamme suostumuksemme edellyttäen, että lounaan puoleiseen julkisivuun ei rakenneta ikkunaa.**

Meille luovutetuista piirustuksista ilmenee, että myöskään kaakon puoleiselle julkisivulle ei oltu suunniteltu ikkunaa. Myös kaakon puolen naapurina olevan As Oy Naantalin Ranta-Illusion edustaja [] kertoo tehneensä Törnströmin kanssa vastaavan sopimuksen. Hän kertoo antaneensa naapurina suostumuksen piirustuksista ilmenevän rakennuksen rakentamiseen sovittuaan Törnströmin kanssa siitä, ettei kaakon puolen julkisivuun rakenneta muuta kuin hänelle luovutetuista piirustuksista ilmenevä ikkuna.

1.2. Ikkunoiden rakentaminen vastoin sopimusta

Rakentamisen ollessa käynnissä havaitsin 9.11.2021 julkisivun rakenteiden näyttävän siltä, että alempaan rakennukseen oltaisiin tekemässä kuitenkin erittäin isoa ikkunaa. Treeva rakennus Oy on välittömästi kaupanteon jälkeen piirittänyt uudet rakennepiirustukset ikkunan osalta ja rakentanut seinärakenteet ikkunallisena kuulematta etukäteen naapureita ja hakematta lupaa muutokselle.

Soitin välittömästi [] Muistuttelin sopimuksestamme ja kerroin vain haluavani tarkistaa, ettei ikkunaa oltaisi tekemässä. Hämmästykseni [] kuitenkin kertoi, että ikkunaa oltiin rakentamassa. 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.

Puhelumme aikana hän myös väitti, että muutoslupahakemus olisi ollut tuolloin 2021 jo vireillä, mikä ei pitänyt paikkansa. Muutoslupahakemus on jätetty vasta vuotta myöhemmin 2.11.2022 ja vasta kuukausia rakennuksen valmistumisen jälkeen. As Oy Naantalin Rantakallion ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjasta 1.11.2022 (**Liite 2**) havaitaan, että Törnström on tehnyt päätöksen yksin edustaen Treeva rakennus Oy:n kautta koko osakekantaa. Törnström on siis huolimatta naapureiden kanssa tekemistään sopimuksista tehnyt yksin näitä sopimuksia rikkovan päätöksen hakea rakennuslupaa.

Kaikissa markkinointikuvissa sekä havainnekuville (**LIITE 3**) että pohjakuvissa ko julkisivu on ikkunaton. [] oli kuitenkin ostajan kertoman mukaan vakuuttanut hänelle, 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 rakennus Oy:n halu olla naapurien luottamuksen arvoinen.

Jo se, että [] ei ole ollut yhteydessä naapureihin ennen ikkunahankkeiden eteenpäin viemistä, osoittaa hänen ymmärtäneen, kuinka herkältä asiasta kannaltamme on kyse. Lupaa ei voida myöntää, koska naapurikiinteistöjen omistajille on annettu puutteellisia tietoja naapureiden kuulemisvaiheessa. Naapurikiinteistöjen omistajia on johdettu harhaan sekä kuulemisen yhteydessä että sen jälkeen kun rakennukseen on

molempiin päätysivuihin ryhdytty suunnittelemaan ja toteuttamaan vastoin kuulemisvaiheessa annettuja tietoja isoja lisäikkunoita.

Olen rakennustarkastajan kehotuksesta neuvotellut asiasta [] 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 [] paikan päälle havainnoimaan, mikä vaikutus ikkunalla on asumiseemme. Jo ikkunan pienentämisellä olisi iso merkitys yksityisyytemme kannalta.

1.3. Kaakkoisen puolen julkisivuun rakennettiin iso ikkuna lupaa hakematta

Uuden lupahakemuksen liitteenä olevassa pohjakuvassa on 2,7 m korkea lisäikkuna myös kaakkoisjulkisivussa. **Ikkuna ei ole suunnitelmassa, joiden perusteella rakennuslupa on myönnetty. Tälle ikkunalle ole lainkaan haettu eikä myönnetty rakennuslupaa. Tästä huolimatta ikkuna on rakennettu luvatta.** Myös lounaissivun ikkuna olisi rakennettu, jollemme naapurina olisi estäneet sitä viime tipassa.

Olen pyytänyt Ympäristö - ja rakennuslautakuntaa selventämään, koskeeko tämä valituksenalainen lupa myös kaakkoispuolelle luvatta rakennettua ikkunaa. Lautakunta on todennut, ettei koske, muttei ole selvittänyt millä perusteella kaakkoispuolen ikkuna on rakennettu. Jos lupaa ei ole olemassa, olisi rakennusviranomaisen pitänyt huolehtia siitä, ettei luvattomasti ikkunaa rakenneta. Pyydän edelleen selventämään, onko tälle ikkunalle myönnetty rakennuslupa ja jos ei, mihin toimenpiteisiin luvattoman ikkunan osalta on ryhdytty.

1.4. Luvan myöntäminen ja luvatta rakennetun ikkunan hyväksyminen merkitsisi sitä, että lain vastainen menettely rakentamisessa hyväksyttäisiin.

Kaiken tiedossamme olevan valossa on selvää, että Treeva rakennus Oy on alkanut rakentaa lisäikkunat julkisivuihin ennen naapureiden kuulemista ja luvan hakemista.

Ehkä Treeva rakennus Oy:ssä muisteltiin Rantaruonankatu 8 rakennusluvasta muutama vuosi aiemmin nousutta valitusfarssia. Treeva rakennus Oy aloitti rakentamisen tontille ilman lainvoimaista lupaa. Luvasta valitettiin ja jo valettu perustus odotti lupaprosessin päättymistä useita vuosia. Hallinto-oikeus kumosi Naantalin rakennuslautakunnan päätöksen, jossa Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli, naapurien vastustuksesta ja huomautuksista huolimatta, tietoisesti tehnyt Treeva rakennus Oy:lle myönteisen ratkaisun vastoin kaava- ja rakennusmääräyksiä ja sallien täysin ylimitoitetun rakentamisen Rantaruonankatu 8:ssa. Jo oikaisuvaatimuksessa Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle oli tuotu esiin ne perusteet, joilla lupa lopulta kumottiin. Valituksen johdosta rakennuksen neliöt pienenevät ja Treeva rakennus Oy pääsi jatkamaan rakentamista saatuaan luvan muutettuihin suunnitelmiin.

Nyt on ehkä ajateltu, että on parempi rakentaa ensin ja hakea lupia myöhemmin. Ja siinä yhtiö onnistui ainakin kaakkoispuolen julkisivussa olevan luvattoman ikkunan osalta. Treeva rakennus Oy:n toiminta ei kuitenkaan anna kuvaa ammattimaisesta rakentajasta.

Jos nyt annettaisiin jälkikäteen lupa kaakkoispuolen julkisivuun jo rakennetulle ikkunalle tai lounaispuolen rakentamattomalle ikkunalle, joka myös olisi rakennettu, mikäli emme olisi rakennusaikana puuttuneet asiaan, tarkoittaisi se samalla sitä, että Naantalissa tällaiset "oikaisut" lain määräyksistä olisivat sallittuja. Hallinto-oikeuden tulee selkeästi ottaa kantaa tämän menettelytavan hyväksymisen puolesta tai sitä vastaan.

2. Suunniteltu ikkuna on pääikkuna tai ainakin siihen verrattava ikkuna

As Oy Naantalin Rantakallion asunto numero 5 (kuvassa merkitty numerolla 3), johon kiistanalaista lupaa haetaan, on huoneistoselitelmän mukaan 4 h + kt + s + parv. Pohjakuvaan on numeroitu huoneet H1-H4. Ikkuna on suunniteltu huoneen H1 lounaisseinälle. Liitteeseen (**Liite 4**) on merkitty huoneen H1 ala vihreällä. On huomioitava, että vaikka väliseinää ei ole, on KT huoneistoselitelmän mukaan erillinen huone eikä sitä ole luettava huoneeseen H1 kuuluvaksi tilaksi. H1 on noin 20 m² suuruinen. **Huoneessa H1 ei ole alkuperäisen suunnitelman mukaan ainoatakaan ikkunaa. Huoneessa on valoaukkona liukuovi koodilla LIO 32 x 27. Liukuoven koko on siten 8,64 m² Huoneeseen on nyt haettu lupaa ikkunalle koodilla I10 x 27. Ikkunan koko on siten 2,7 m². Ikkuna tulisi olemaan huoneen ainoana ikkunana sen pääikkuna.**

Kaavan laatija on pääikkunalla tarkoittanut tässä tapauksessa varmasti yleisesti isoa ikkunaa. Pääikkunoita voikin olla huoneessa useita eri seinillä riippuen ikkunan koosta. Suunniteltu ikkuna 2,7 m² on yli 10 % olohuoneen H1 pinta-alasta eli se olisi suuri huoneen ainoaksikin ikkunaksi mutta erityisesti huomattavan suuri huoneen pienemmäksi ikkunaksi. 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.

3. Luvan myöntäminen hakemuksen mukaisena ei vastaisi kaavan laatijan tarkoitusta

Asemakaava, joka määrittelee, minkä kokoinen ikkuna julkisivuun voidaan tehdä, on vuodelta 1977. Kaava on siis melko vanha. Pitää pohtia, mitä tarkoitetaan termillä "pääikkuna" tänä päivänä ja mitä erityisesti kaavan laatimisen yhteydessä tarkoitettiin tällä termillä. Termiä ei ole yksiselitteisesti määritelty rakentamismääräyksissä. Pääikkunalla tarkoitetaan yleisesti suurta ikkunaa eikä ainoastaan huoneen suurinta ikkunaa. Pääikkunoita voi huoneessa olla useita.

Kaava on poikkeuksellinen pientaloalueen kaavaksi. Kaavan laatimisen aikaan on sallittu jopa rakentaminen rajaan kiinni, jota tuskin tämän päivän kaavassa sallittaisiin. Nykykaavoissa määräykset olisivat erilaisia erityisesti rakennusten sijainnin ja ikkunoiden asemoinnin osalta. Rakennusten paikkojen tarkemmalla rajaamisella huolehditaan siitä, että naapurin yksityisyys säilyy.

Tässä tapauksessa kaavamääräyksen 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.

Koska rakentaminen lähelle naapuria on sallittu, on ikkunoita koskevilla määräyksellä varmasti haluttu suojella naapurien yksityisyyttä. 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.

Myös ikkunakoot ovat kaavan laatimisen aikaan olleet pienempiä. Nyt lupahakemuksessa esitetty ikkuna on puolestaan 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".**

Treeva rakennus Oy on itse valinnut tontin rakentamisen täyteen ja siten rakentamisen lähelle rajaa. Sen pitää tyytyä ikkunattomuuteen tai hyvin pieniin ikkunoihin, esim. lähelle katon rajaa rakennettaviin ikkunoihin, joista tulee valoa, mutta joista ei ole näkyvyyttä naapurikiinteistöihin.

4. Ikkuna on sijoitettu julkisivuun siten ja on kooltaan sellainen, että se aiheuttaa tarpeettomasti kohtuutonta haittaa naapurille

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.

Treeva rakennus Oy:n rakentamat rakennukset ovat myös erittäin korkeita: on eri asia, jos ikkuna on lähellä maanpintaa, kuin että se on kuten tässä 5-8 m (korkeusasema +5.60-8.30) maanpinnasta. Ikkunan sijoittaminen sallii ikkunasta hyvin laajan näkymän naapurikiinteistön pihaan ja sisätiloihin. Ikkunasta avautuu avoin näkymä alas n 5 metrin päässä olevaan tärkeimpään oleskelupihaamme. Kerrosta ylempänä samalla tasolla näkymä "kääntyy" katsomaan suoraan keittiön, ruokailuhuoneen ja olohuoneen ikkunoista sisään.

Haittaa on hankala hahmottaa piirustuksesta. Oheisesta asemapiirustuksesta (**Liite 5**) voi kuitenkin saada käsityksen tilanteesta. Olen merkinnyt kuvaan punaisella suunnitellun ikkunan ja kannaltamme kriittiset rakennuksemme ikkunat ja piha-alueen.

Koska piirustuksen avulla on vaikeata saada käsitystä haitasta, olen pyytänyt havainnoimaan asiaa meidän kotoamme käsin. Hän ei ole ollut kiinnostunut tästä? Rakennustarkastajalla olisi ollut mahdollisuus käydä paikalla tai järjestää vaikka katselmus asian selvittämiseksi. Hän ei ole ollut kiinnostunut tästä? Ja viimeistään Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla olisi pitänyt olla kiinnostusta asian selvittämiseen. Lautakunta ei ole ollut kiinnostunut tästä? Miten he kaikki ovat päätyneet siihen, ettei ikkuna haittaisi tarpeettomasti naapurua? Ikkunan koko ja suunta vaikuttaa asian arviointiin.

Ikkunaa ei ole suunniteltu alun perin. Tämä johtui Treeva rakennus Oy:n tekemästä valinnasta rakentaa lähelle rajaa. Rakennus olisi voitu suunnitella kauemmaksi rajasta, mutta tontti on haluttu jostain syystä täyttää lähes rajoja myöten. Ikkunan suunnitellun kokoisena ja suunnattuna naapurin suuntaan aiheuttaisi naapurikiinteistölle tarpeettomasti haittaa. Tarpeetonta haittaa korostaa se, että Treeva rakennus Oy:n kanssa on myös tehty sopimus siitä, että ikkunaa ei luoteisjulkisivuun rakenneta. Yhtiö on myös rakennusaikana jo kertaalleen luopunut aloittamastaan hankkeesta keskustelun jälkeen. Muutoslupahakemus on hylättävä.

PERUSTELUT PALAUTTAMISELLE

1. Mitä lupapäätös sisältää?

1.1 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." Tämä teksti on suoraan lainaus hakemuksen tekstistä.

Jos on 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.

1.2 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. Päätöksessä on kyllä todettu, ettei tämä lupa koske kaakkoispuolen ikkunaa, muttei ole pyynnöstä huolimatta selvennetty onko sille myönnetty erikseen lupa. Pyydän edelleen selventämään, onko tälle ikkunalle myönnetty

rakennuslupa. Naapureita ei ole kuultu kaakkoispuolen ikkunan osalta, vaikka kyse ei ole naapureiden kannalta vähämerkityksellisestä asiasta.

2) Perustelut puutteelliset

Päätös on puutteellisesti perusteltu, eikä siitä ilmene, onko valittajan valitusperusteita edes tutkittu. Hallintolain 7 luvun 45 § edellyttää yksilöityjä perusteluita oikaisuvaatimuksen esittämiin väitteisiin.

Pyydän toimittamaan asiassa tehtävän päätöksen valitusosoituksineen allekirjoittaneelle. Päätöksen voi toimittaa sähköpostitse osoitteeseen

Asunto Oy Rantaruonankatu

hallituksen puheenjohtaja

0400 524676