

oikaisuvaatimus

17.10.2023

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Asia: Oikaisuvaatimus Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan rakennustarkastaja Markku Aron viranhaltijapäätöksenä 3.10.2023 antamasta rakennusluvasta 27 m² suuruisen, tilavuudeltaan 80 m³ käsittävän saunarakennuksen ja siihen kiinteästi liittyvään rakentamiseen rannan tuntumaan Naantalin Metsäluikkion asemakaavan korttelissa n:o 26 tontilla 9 (kiinteistö 529-19-26-9) tontin asemakaavan mukaan luonnontilaan jätettävälle /s-alueelle – muutoinkin purkuhakemuksen alaisesta aikaisemmasta poikkeamisluvasta merkittävästi poikkeavaan paikkaan ja korkeusasemaan, (lattia + 4 m/MW±0) eli rakennusluvan myöntämiskriteerien ulkopuolelle ja samalla kaavan vastaisesti mm. hakemusasiakirjoilla, joihin sisältyvä asemapiirros sisältää sekä hakijoiden, että päätöksen tekijän tiedossa olevan, ympäristöolosuhteisiin liittyvän vakavan virheen (naapuruston rakentaminen) sekä päätökseen sisällytetyn – muiden puutteiden ohella – väärän perustelun siitä että kaava-alueelle olisi vastoin tosiasioita rakennettu muitakin ”rantasaunoja”.

Päätökselle tehdyn merkinnän mukaan oikaisuvaatimus on jätettävä viimeistään 17.10.2023 (virka-ajan puitteissa liitteineen jätettyyn kirjelmään tehdään mahdollisia täydennyksiä vielä jättöpäivän aikana).

Päätöksen lupatunnus on LP-529-2023-00565/Naantalin rakennusvalvonta §666 ja kiinteistön osoite on :

Oikaisuvaatimus

Vaatimukset:

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että mainittu viranhaltijapäätös siten oikaistaan, että hakijalle ei myönnetä

- 1) edellä mainittua vaatimuksen kohteena oleva rakennuslupaa haettuun paikkaan ja korkeuteen (eikä muuallakaan)
- 2) minkäänlaista oikeutta rakennustöiden aloittamiseen tai loppuunsaattamiseen taikka maisemaa muuttavaan valmisteluun ja
- 3) luvan ennen sen mahdollista lainvoimaisuutta nojalla ja että viranhaltijan päätös näin oikaistaan.

Tontin rakennukset tulee rakennusoikeuden puitteissa kaikki sijoittaa kaavan rakennusten alueelle, mistä itsestään selvästä määräyksestä ei ole asemakaavan voimassaollessa kertaakaan /s-alueella loukatun poikettu, eikä myöskään nyt hakija ole millään tavalla kyennyt perustelemaan itselleen tällaista etuoikeutta voimassa olevien kaavamääräysten vastaisesti. Todettakoon tämä periaate selvyiden vuoksi jo tässä vaiheessa, koska rakennuslupapäätöksessä sen 2-kohdassa kaava-alueen käyttämisestä rantarakentamiseen harhaanjohtavasti väitetään.

Hakija on veloitettava mahdollisuuksien mukaan maisemoimaan jo pilaamansa rinne ja alue maastotöiden jäljiltä ja tekemään maiseman ennallistamiseksi tarvittavia istutuksia. Rinteestä on valokuvia, mutta tilanne selviää parhaiten katselmuksessa, jota vaaditaan pidettäväksi.

Selvyiden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat viranhaltijapäätöksen kumoamista kokonaisuudessaan.

Perustelut:

- Oikaisuvaatimuksen tekijöiden asema ja kelpoisuus edellä esitetyn vaatimuksen tekemiseen on MRL 192 § mukaisesti selkeästi olemassa.

Paitsi että lahden taikka virtaveden kautta syntyvää "vastapäätä" olevaa näkymää, vastapäisyyttä, syntyy – kuten tässäkin tapauksessa – usein juuri tällaista saunaan

ja laitureihin, venevajaan ym. kytkeytyvien toimintojen osalta (ollaan samanaikaisesti rinnakkain ja vastakkain). On lisäksi huomattava, että monissa tapauksissa esim. katu tai kuja saattaa jopa erottaa vastapäistä tonttia ja rakentamista olosuhteiltaan enemmänkin kuin esim. tällainen käyttötarkoitukseltaan VL-merkinnällä varustettu kaista merkinnän sallimilla ”avaaville” käyttömuodoilleen rannasta ja laiturilta on taas käytännössä suora kuulo- ja näköyhteys hakijan kaikkiin rantatoimintoihin muutaman kymmenen metrin etäisyydellä (n. 25 m).

Huomioon ottaen vesialueen edistämisen äänen kantavuuden on Luikkionlahden vesi- ja ranta-alue toinen tällainen MRL:n tarkoittamaan viereiseen tai vastapäisyyteen johtava tekijä alueella vallitsevissa olosuhteissa.

Kumpaankin oikaisuvaatimuksen tekijää voidaan pitää varmuudella myös MRL 192 § 1 momentin 2)-kohdassa siinä tarkoitettussa asemassa olevina. Tällainen rantarakentaminen, joka nyt uudessa tilanteessa lisää rakennuksen korkeusasemaa ja etäisyyttä vielä jyrkempään rinteeseen rannassa, sitä Naantalin rakennusjärjestyksen mukaiseksi korjattaessa häiritsee näkymää vielä enemmän ja rumentaa vielä enemmän esteettisesti – ”rakennustaiteellisuudesta” puhumattakaan – alueen ilmettä ja maisemaa. Se luo selvästi aseman, jossa naapurin tämänkaltainen rakentaminen olennaisesti vaikuttaa yleisen elämäkokemuksen mukaan ja tavalla, niin olemassa olevissa, perinteisissä rantarakennuksissa asumiseen ja asumisviihtyisyyteen kuin erityisesti siinä yhteydessä vesirajalaitteiden ja niillä tapahtuvan toiminnan yksityisluontoiseen käyttöön perinteisillä tavoilla.

Nyt– korkeimman hallinto-oikeuden tutkittavana purkuhakemuksena olevan vanhan poikkeamisluvan yli ja ohi uuteen paikkaan ja uuteen korkeusasemaan sijoittuvassa, ”tornimaisessa näköalasaunaratkaisussa” – nämä viimeksi mainitun lainkohdan mukaiset vaikutukset vain pahenevat entisestään ja voidaan hyvin päätellä, että myös MRL 192 § 1 momentin 3)-kohta toteutuu oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöjen osalta käytännössä varmuudella, jos nyt haettu rakennuslupa johtaisi lupahakemuksen sisällön mukaiseen rakentamiseen ja käyttöön sen mukaisessa paikassa ja korkeusasemassa, joka ei lisäksi mitenkään mahdu tuon aikaisemman, edelleen purkuhakemuksen kohteena olevan poikkeamisluvan puitteisiin, vaan

merkitsee täysin erilaista ja eri tavoin häiritsevää rakentamista jyrkkään rinteeseen, jota rakennuskuvat vain "kalpeasti" indikoivat.

Tapahtuneen muutoksen johdosta jo piirustuksista päätellen ja rakennusjärjestyksen mukaisen etäisyyden rannasta huomioiden sekä rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset täyttämään määritellyn + 4 metrin lattiakorkeuden/MW ± 0 tasosta toteutuu.

- Kuten edellä on jo osin todettu, nyt aiotun rakentamisen osalta poikkeamista ei suinkaan ole ratkaistu, vielä vähemmän myönnetty viranhaltijan käsittelemällä luvalla LP529-2023-00565. Haettu rakennuslupa ei mahdu tuon vanhan poikkeamisen piiriin vaan – vaikka edellinen muutoin oli jo vailla myöntämisen perusteita – nyt oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupa eroaa edellä mainitusta poikkeamisluvasta kuin yö ja päivä. Siinä ei ole kysymys saman vaikutteisesta rakentamisesta alkuunkaan, vaan monin verroin enemmän häiritsevää ja monin verroin ennestään puunkaadoilla ja maansiirroilla pilattuun rantamaisemaan huonommin sopivasta rakentamisesta. Kaikkiaan saunaa oli jo aiottu liian jyrkkään rakennusjärjestyksen vastaisesti rantaan ja liian lähelle rantaviivaa, mikä viimeksi mainittu ei ole lainkaan nykyisten tavoitteiden mukaista ja olisi ollut myös Naantalin rakennusjärjestyksen vastaista. Se poikkeamislupa menetti samalla pohjansa kun muutos itse luvan määräysten vastaisuuden vuoksi (pakottavia) jouduttiin tekemään. Tästä on seurannut luvan raukeaminen. Ei voida ajatella, että määräysten vastainen lupa voisi oikeuttaa mihin tahansa kummallisuuksien rakentamiseen vapaasti kaavan /s-alueella, jossa ainoa sallittu yksikkö lienee telkänpönttö...

Samoin rakennusjärjestys edellytti rakennuksen alapohjalta merkittävästi suurempaa korkeuseroa MW±0:sta, mikä vei rakennuksen uuteen jyrkkään paikkaan ja uusiin olosuhteisiin (ja toistaiseksi vedenkorkeuksien suhteen) turvallisessa korkeusasemassa. Tämä näkyy myös purkuhakemuksen liitteenä olevista piirroksistakin, mutta käytännössä tilanne on maisemallisesti vielä räikeämpi (ja tätä haetaan kaavan /s-alueelle).

Näin ollen aikaisempi poikkeamislupa ei voi muodostaa minkäänlaisia perusteita rakennusluvan myöntämiseksi uudenlaiselle rantasaunalle uuteen paikkaan, uuteen

korkeusasemaan sekä uuteen maisemaan vielä huonommin sopivan näköisenä. /S-alueella tulee myös radikaaleihin muutoksiin suhtautua erittäin kriittisesti.

Muutos on suuri ja ennen kaikkea erityisen näkyvä ja kaikilta osin negatiivinen. Rakennus erottuu pahasti maisemasta ja tuo laajalle näkyvän ikävän, lievimminkin ilmaistuna "pömpelimäisen, lentoon lähtevän" keskittymän rinteeseen. Se on aivan uudella, erilaisella ja entistäkin raskaammalla tavalla kaavan /s-määräyksen vasainen. Ylemmäksi nouseminen tuo sen myös enemmän miltei kaikkien (yleiskielenkin tarkoittamien) naapurien näkyvyyteen olivatpa nämä sitten kummalla puolella lahtea hyvänsä.

Poikkeamislupa myönnettiin jo sinällään törkeään, kaavaa ja sen piirissä asuvia loukkaavaan ratkaisuun. Kohde on uusien "parametrien" johdosta entistä törkeämpi, eikä tietenkään vanhan poikkeamisluvan mukainen. Eo. tavoin vanha lupa oli lisäksi pakottavien määräysten vastainen.

- Rakennuslupahakemus on hylättävä myös sen vuoksi, että sen hakemusasiakirjoihin, tarkemmin sanoen niiden keskeiseen osaan asemapiirrokseen, siinä esitettyihin oloihin sisältyy karkea ja ilmeisen tarkoitushakuinen virhe.

Tähän on aikaisemminkin puututtu, mutta menettely toistuu ja sillä on ilmeisesti yhtymäkohtaa edellä käsiteltyyn perättömään väitteeseen "muiden rantasaunojen" rakentamisesta tälle kaava-alueelle.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ymmärtävät hyvin, että asemapiirrokselle rakennuslupaa haettaessa on merkitty tummennetulla hakijan jo valmis päärakennus näkymään tummaksi varjostettuna. Sen sijaan on erittäin huolestuttavaa havaita, että hakijan saunaprojektin kuvauksen viereen, em. kapealle VL-kaistalle on myös merkitty aivan rannan tuntumassa sijaitsemaan verrattain suurikokoinen vastaava tummennettu suorin rajanvedoin kuvattu rakennus. Huolestuttavinta asiassa on, että kysymyksessä on tahallinen väärän tiedon jakaminen kaikille niille, jotka paikkatietoja ja olosuhteita tuntematta eri tehtävissä vastedes käsittelisivät asemapiirrosta.

Naantalissa asian oikean laidan pitäisi olla keskimääräisen paikallistuntemuksen perusteella tiedossa, mutta kaikkia muita kuvaus johtaa pahasti harhaan, varsinkin kun sekä hakija, että vieläpä luparatkaisun sisältö perustelujen osalta samalla syöttää tietoja sellaisesta rakentamisesta (rantasaunojen), jonka perustella hakijankin pitäisi "yhdenvertaisesti!" saada kaavan järkevän /s-varauksen vastaisesti rakentaa.

Mainitulla paikalla, VL-alueen rannassa ei nimittäin ole todellisuudessa minkäänlaista rakennusta, vaan ainoastaan oheisten kahden valokuvan näyttämiä sammaloituneita ja murrettuja sokkelin osia paikalla ehkä n. sata vuotta sitten siinä olleen entisen rakennuksen sammaloituneista perustuksista.

Nämä kiviainekset eivät oikeuta vaatimaan tai hakemuksessa käyttämään totuudenvastaista, ja lisäksi harhaanjohtavaa piirrosta oman tai hakijan aseman parantamiseksi. Merkintä antaa väärän kuvan naapurisuusasetelmasta ja maankäytöstä siten, että VL-kaistalla kuvitteellisesti sijaitseva rakennus voisi

- a) ikään kuin katkaista vesistöä ja vastapäisyydestä huolimatta naapuriyhteyden käsitteen tai
- b) osoittaisi muiden rantarakentamisen vapautta ja hakijan yhdenvertaisuuden tarvetta!

On riidatonta, että pelkästään asemapiirroksen tarkastelija voisi helpostikin päätyä tällaiseen "uskoon".

Väärän tiedon ylläpitämistä tukee myös hakijan ja lupaviranomaisen perustelun intressi – jos jälkimmäisellä oikeastaan mitään intressiä saisi olla... Näin osaltaan ylläpidetään valheellista, tämän asian alusta asti toistettua "legendaa" siitä, että asemakaava alueen /s-osuudelle olisi muidenkin toimesta rakennettu saunoja - /s-määräyksestä huolimatta! Mikä ei taatusti väitteistä huolimatta pidä paikkaansa.

Näitä asiakirjoja saatetaan katsoa hallinto-oikeudessa ja niitä saatetaan katsoa korkeimmassa hallinto-oikeudessa, jopa muissakin päättävissä viranomaisissa, missä ei ole paikallistuntemusta ja tällöin tuo "valerakennuksesta" muodostuva mielikuva – siihen luottamisesta puhumattakaan – voi perusteettomasti saattaa osapuolien asemaa epätasa-arvoon.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä on selvää, ettei viranhaltijan tulisi lainkaan vastaanottaa tuollaista disinformaatiota, jonka tietää vääräksi. Vielä vähemmän sellaista tulisi ylimalkaan viranomaiselle ”koemielessä” tyrkyttää.

Sanomattakin on selvää, että se vähä mitä maastossa on rauniosta jäljellä ei oikeuta ketään tekemään tuollaista ”selväpiirteiseltä ja ryhdikkäältä” vaikuttavaa rakennusta ko. paikkaan – eikä pitämään sitä rakennuksena. Asian muistuttamiseksi ja seuraavia käsittelyvaiheita silmällä pitäen tähän liitetään kolme aivan tuoretta valokuvaa sokkelin rauniosta, jonka merkitsemisellä ei pitäisi olla mitään tarvetta. VL-alueella ei paikka edes voisi teoriassa kantaa ”vanhaa rakennusoikeutta päällään”. Hakijan asemapiirroksessa tuo ”naapurissa sijaitseva isohko rakennusmassa” sopii hyvin perustelemaan uutta rakentamista voimassa olevan kaavan mukaiselle, luonnontilaisena säilytettävälle alueelle – ei enää tuosta pahene-filosofiolla...

Joka tapauksessa niin kauan kuin virallisessa lupahakemuksessa on olennaisena liitteenä näin harhaanjohtava asemapiirros, on hakemuksessa samalla vakava puute, jonka myötä annettava väärä kuva olosuhteista koituu toisen osapuolen, tässä kysymyksessä oikaisuvaatimuksen tekijöiden vahingoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden käsityksen mukaan asiaa ei voida edes ratkaista niin kauan kuin asiakirjoissa on tämä selvästi virheellinen, jopa samalla heidän valitusoikeuttaan uhkaava, muutoin olosuhteista väärän kuvan antava asemapiirros, jonka myös hakijataho itse siis tietää virheelliseksi. Samoin tietää hakijatahon suunnittelija. Asiakirja – tässä tapauksessa asemapiirros – tiedetään virheelliseksi. Virheen syystä riippumatta sitä ei voi viranomaiselle tällaisena esittää; varsinkin kun virhe tiedetään. Sitä ei voida selittää ”karttapohjaan” kuuluvaksi, koska se on väärä – ja myöskin selvästi ”ryhdistetty” voimakkain vedoin. Päätävällä viranomaisella ei voi olla ohjeenaan jäädä katsomaan, huomaako asiasta haittaa kärsivä osapuoli tuon virheen olemassaolon ja siihen vedotaan. Asiassa on vedottu juuri tontin ulkoisiin olosuhteisiin, joten niiden oikeellisuuden tarkistaminen kuuluu asiaan.

Kuten todettua, oikaisuvaatimuksen tekijöiden kanta on se, ettei asiaa voida ratkaista väärällä asemapiirroksella, joka sitten jäisi kulkemaan mahdollisissa muutoksenhakuasteissa ja jota jouduttaisiin aina uudelleen kommentoimaan eri

yhteyksissä: vaikutukset naapuruuden käsitteeseen, saunojen rakentaminen, kaavan /s-alueelle rakentaminen, ym. Hakijan tulee näin esittää uusi asemapiirros, koska muutoin oikaisuvaatimuksen tekijät joutuvat pyytämään asiassa tutkimusta, jolloin lopputulos varmuudella olisi sama.

Muuta huomioitavaa:

- Rakennusvalvontaviranomainen ei ole piirustuksissa ja aineistossa kiinnittänyt huomiota todelliseen näkymään Luikkionlahdella lännestä päin eli näin tarkasteltua rantaviivaa, missä naapurit eli valittamaan oikeutetut ovat kaartuvan lahden ranta-asukkaita rinnakkain, (vrt. karttaliite) mutta olosuhteiden vuoksi myös vastakkain. Saunarakennuksesta tulisi tähän asetelmaan eräänlainen "Luikkionlahden kirkko" (kirkot ovat kunnioitettavia ja arvokkaita rakennuksia, mutta niillä on oma tarkoituksensa) sen lattian korkeusasema olisi nuo suunnitellut ja vaaditut + 4 metriä MW±0 korkeudesta ylöspäin. Mitään maisemaan sopivaa rakennetta ei tällä pohjan alalla ja muilla parametreilla voi saavuttaa, kun taustana on vielä lähes äkkijyrkkä rinne, johon pitäisi "kiinnittyä" ja eri korkeusasemia vaihdella. Asiassa on vähintään lautakunnan katselmus paikallaan – hallinto-oikeuden joka tapauksessa.
- Todetaan vielä edellä olevin tavoin, että päätöksen purkua on haettu korkeimmalta hallinto-oikeudelta ensisijaisesti juuri siitä lähtökohdasta, että asemakaavan /s-alueen käyttöönottoon ei sellaisenaankaan ole ollut edellytyksiä ja että aikaisemmin kelvoton ratkaisu pahenee vielä huomattavasti, kun Naantalin rakennusjärjestyksen pakottavaa säännöstä rantarakentamisen lattiatason korkeudesta MW±0 mukaisesti. Näin rakennuksen lattiataso korjataan + 4 metriin/MW±0 ja sitä näin siirretään sekä rantaetäisyydeksi rakennusjärjestyksessä määrätyt 15 metriä (vaakatasossa!) ja siinä yhteydessä vielä haetaan rinteestä "rakennuksen kiinnittymiseen" lähin sopiva kohta sen jälkeen, kun eo. pakolliset mitat on ensin täytetty.

Tämä, miltei "rinnehissiksi" muuntuvan rakenteen sijoittamisessa tullaan maisemalliseen – jopa tekniseen – umpikujaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamies on aikaisemmassa kirjelmässä hakijalle ehdottanut saunan sijoittamista innovatiivisesti kallioon. On parikin sopivaa kohtaa, johon koko toteutus olisi verraten helppoa tekniikan hallitseville. Toteuttavia yrityksiä löytyy maakunnasta.

- Tähän kirjelmään liitetään kolme valokuvaa em. pois lahonneen rakennuksen sokkelin jäännöksistä. Tähän liitetään jäljennös oikaisuvaatimuksen tekijöiden kirjelmästä korkeimmalle hallinto-oikeudelle vanhan poikkeamisratkaisun purkamiseksi sekä täytäntöönpanokiellon samaiseksi. Kirjelmä valaisee samalla astetta syvällisemmin edellä mainittuja oikaisun hakijoiden argumentteja myös tässä oikaisuvaatimuskirjelmässä esitettyjen vaatimusten näkökohtien osalta.

Turussa 17.10.2023

asianajaja, Turku

oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamiehenä