

Lainvoimaisten ratkaisujen purkamista ja täytäntöönpanokieltoa
koskeva hakemus 24.5.2023:

- 1) Naantalin kphall. konsernijaoston lv ptös 15.2.2021 18 §
poikkeaminen mk/rakennusasiassa
- 2) Turun hallinto-oikeuden lv päätös H1679/2022 18.10.2023
annettu, valitusasteena eo. asiassa

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia: Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 117 §:ssä tarkoitettu hakemus samassa, rakentamista kaavamääräyksen vastaisesti ja mm. ilman erityistä syytä koskevassa asiassa annettujen kahden lainvoimaisen päätöksen purkamiseksi ja kuvaus tehdystä ratkaisusta tätä silmällä pitäen (asianosaiset, naapurit ym. sivulla 4).

Purettavaksi ja täytäntöönpanokieltoon vaaditut ratkaisut:

1. Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoston 15.2.2021 pöytäkirjan 18 § kohdalla antama (tämän purkuhakemuksen liitteenä oleva) päätös (2. *Turun HaO:n valitus ratkaisu edeltävään jälj. sivulla 5.*) jolla konsernijaosto on myöntänyt Naantalista olevalle [REDACTED] poikkeamisluvan – asemakaavan sisältämän suojelun ja jylhien rantojen luonnontilaisena säilymisen takeeksi tarkoitetun kaavamääräyksen vastaisesti – rakentaa 30 m² käsittävä saunarakennus ja siihen liittyvä 70 m² terassi kiinteistölleen 529-19-26-9 Naantalin kaupungin Metsäluikkion asemakaavan /s-alueella, (tässä kohden varsin jyrkälle rannalle), ao. tontin rakentamiselle rajatun alueen alapuolella/ulkopuolella joka ranta-alue asemakaavan kaikille näille ranta-alueille ulottuvan /s-kaavamääräyksen (liitteenä kaavakartta ja

selostus ja – sittemmin havaituin tavoin – Naantalin rakennusjärjestyksen pakollisen korkeusaseman vastaisesti) mukaan on maankäytössä säilytettävä luonnontilaisena. Rakentaminen tapahtuisi välittömästi rannan tuntumaan; missä lisäksi vaikuttaa myös Naantalin rakennusjärjestyksen pakottavan (turvallisuusmääräys, jonka) mukaan rakentamisen alapohjan korkeus (kuten näin samalla tavoin kaikilla kaupungin ranta-alueilla) on määrätty + 3,5 m/mw (+ vielä olosuhdeperusteinen aaltovara). Luonteensa vuoksi sitova määräys koskee myös rakennukseen liittyvää terassia.

Kysymys on samalla kaikkiaan maisemallisesti ja geologisesti arvokkaasta em. tavoin luonnonmukaisena tähän asti säilyneestä ja sellaisena säilytettävästä alueesta (viitataan myös liitteenä olevaan valokuva-aineistoon).

Tämä pakottava turvamääräys ja siitä seuraavat maisemalliset/näkymälliset vaikutukset muotoilevat kokonaan uudelleen poikkeamalla haetun rakentamisen sopivuuden (sopimattomuuden) maisemaan ja uudella tavalla voimakkaasti erottuvana ja näkyvänä rakentamisen merkityksen suhteessa naapureiden asemaan.

Kaavan voimassaollessa ei mitään ”perinteistä” tai muutakaan rantasaunajoen rakentamista näillä /s-alueilla ole tapahtunut; kaavamääräyksen yksi erityinen syy ja tehtävä on juuri ollut estää tämän suuntainen kehitys.

Korkeusasemaa koskeva rakennusjärjestyksen määräys johtaa sille rajatulle alueelle missä rakentaminen poikkeamisluvalla on osoitettu lähes ”tornimaisiin” rakennuksen perustuksiin, sekä maisemallisesti, käytettävyyden ja maaston sopivaisuuden kannalta mahdollomaan rakennuksen mm. sijainniltaan poikkeamisluvasta eroavaan sijoitteluratkaisuun. Rakennusta olisi vietävä ylemmäksi rinteeseen, mikä alue ei ole enää poikkeamisen ja sitä koskevan ratkaisun tarkoittamaa aluetta. Siinä myös rakennuksen häiritsevyys ja maiseman sopivaisuus olisivat käytännössä yhtä suuret ja – kuten todettua – korkeusasemaakin

koskeva vaatimus toteutuisi aivan väärässä paikassa, jota virheellisesti liian alas myönnetty poikkeaminen taas ei enää koskisi. Ominaisuuksien ja olosuhteiden muutoksen lisäksi rakentaminen ei sijainniltaan enää olisi poikkeamisluvan mukaista eikä sitä voitaisi paikalla ilman laajoja louhintoja ja näkyviä pilarirakenteita muuttaa; eikä silloinkaan enää olisi kysymys mitenkään samasta rakentamisesta (asiaan vaikuttaa osaltaan sekin, että poikkeamisluvan hakija on pitkälti ”parturoinut” jyrkän rinteeseen puuston).

Tämän purkuhakemuksen tarkoittamat ratkaisut on näin kumottava jo niiden tarkoittamaa väärään maastokohtaan haettu ja myönnetty poikkeaminen evättävä.

Menettely on ollut ensisijaisesti poikkeamisen hakijan, jäljempänä mainitun [REDACTED] vastuulla, koska hän on hakenut poikkeamista Naantalin rakennusjärjestyksen vastaisesti, vaikka tämä korkeusasemaa koskeva määräys on turvallisuusmääräyksenä pakottava, eikä siitä voida poikkeusta myöntää, millään päätöksentekotavalla.

Hakija [REDACTED] on ranta-alueella harjoittanut kiinteistöomistajana muulla kiinteistöön kuuluvalla alueella – ja pitkälti myös sen rannan edustalla olevalla Naantalin kaupungin vesialueella – myös ruoppaus- ja läjitystoiminta sekä massiivisia pengerlaiturinrakentamista sekä erilaisia rantaan kohdistuvia massojen vaihto- ja maisematöitä ja lisäksi kymmeniä metrejä pitkien näkyvien portaiden rakentamista ym. Myös järjestelmällisen kattava puiden kaataminen rantaan päättyvästä rinteestä on ollut yksi näitä maiseman muuttavia toimenpiteitä. Nämä ovat kohdistuneet jyrkänne- ja /s-rinnemaisemaan ja mm. puuston hakkuineen täysin muuttaneet sitä. Viimeksi mainitut ovat kaavan /s-alueeseen kohdistuneiden (miltei kaikki) osalta kaikki myös olleet eri valitusten kohteina, ja kokonaisuuden osalta tulevat sitä edelleen olemaan. Kaavan /s-alueen rannan osalta ei ole jäljellä juuri mitään alkuperäistä tai luonnonmukaista, eikä ko. poikkeamisen jälkeen enää luontokaan voi hoitaa osaansa... Kaavamääräyksen tavoitteet on järjestelmällisesti mitätöity.

Rakennusjärjestyksen korkeusasemaa koskevat määräykset eivät salli päätöksen tarkoittaman saunarakennuksen ja sen oheen esitetyn terassin rakentamista poikkeamisluparatkaisujen määrittelemille ja niillä osoitetuille haetuille paikoilleen, vaan lupa on haettu väärään paikkaan ja muutosta uuteen sijaintiin ei voida ilman uutta poikkeamislupahakemusta asianmukaisessa järjestyksessä tehdä, koska tilanne ja paikka ovat siinäkin uudet.

Korkeusaseman muuttaminen oikeaksi samalla moninkertaistaisi uudesta poikkeamisesta aiheutuvan maisemahaitan ja edellyttää haittojen uudelleenarvioimista.

Päätöstä valmisteltaessa ja tehtäessä ei ole missään muodossa suoritettu nyt tämän purkamisen hakijoiden kuulemista naapureina MRL 173 § mukaisella tavalla ja MRL 86 § menettelyä noudattaen vaan [REDACTED] oli omaehtoisesti valiten suorittanut vain valikoidun, Naantalın kaupungin! kuulemisen sen omistaman "VL viheraluekaistan" osalta (n. 10–15 m leveän) ja yhden [REDACTED] tontin yläosan tasolla olevan, ylhäällä rakennusten alueella olevan naapurin kuulemisen, jonka kiinteistöltä ei ole edes näköyhteyttä [REDACTED] kiinteistölle saati sen rantaan laskevaan rinteeseen (529-19-26-9; osoitettu liitteenä olevalla asemakaavakartalla). Muiden MRL 173 § 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemista ei ole MRA 86 § mukaisesti suoritettu asiassa.

Poikkeamisen välttämättömänä perusteena ja edellytyksenä olevan erityisen syyn olemassaoloa luonnetta ja siihen esimerkiksi liittyvää kaavaosallisten yhdenvertaisuuden kannalta oleellista päätöstä ja toisaalta purkamiskynnystä arvioitaessa (onko esim. poikkeamisen saajalla jokin saavutettu oikeus rannan käyttöön muiden kaavaosallisten kustannuksella ja näiden rantoja tehokkaammin – vaikka juuri s-varauksen ja luonnonsuhteiden perusteella luulisi tilanteen olevan juuri päinvastainen.

Kysymyksessä ei erityisenä syynä voi olla tontin "tarkoituksenmukainen käyttö"; yhden yksilön/omistajan rannan käyttö, koska se olisi selvästi tonttia

koskevan voimassa olevan asemakaavan tarkoituksen vastaista ja tuottaa haittaa kaavan toteuttamiselle, mikä kokonaisuus taas palvelee myös muita kaavamääräysten ja laajaemminkin yhdyskuntaa.

Näin on tätä erityisen syyn käsitettä yleensä tulkittu.

Päätöksen purkamista koskevan kysymyksen osalta se tulee ensisijaisesti esim. huomioitavaksi siinä, minkälainen merkitys ja asetelma on poikkeamispäätöksen tekemisen tärkeimmän edellytyksen erityisen syyn olemassaolon ja perusteiden puuttumiselle. Mikä on tämä erityinen syy, onko sitä ylimalkaan ja onko se luonteeltaan lain tarkoittama.

Tämä on poikkeamisessa keskeinen lain (MRL 171 § 1 momentin) soveltamiskysymys, joka rajautuu kahteen sanaan, mutta on päätökseen sisällytettävä objektiivisena tosiseikastona. Kuulemisen laiminlyönnin ohella tämä perusteluja koskeva on toisen päätöksen teossa syntynyt olennainen virhe. Se on sitä myös purkukysymystä arvioitaessa. MRL 174 § mukaan kunnan (konsernijaoksen) on peruutettava poikkeamispäätös hallintolain (434/2003) säädöksiä noudattaen

2. Turun hallinto-oikeuden päätös 18.10.2022 H1679/2022 DN:o 20350/03.04.04.0416/2021. Päätöksellään Turun hallinto-oikeus on hylännyt konsernijaoksen eo. päätöstä koskevan, tämän purkamisen hakijoiden valituksen.

- Edellä olevassa on "asia"-kohdassa tietyssä laajuudessa käsitelty myös alkuperäisen päätöksen olemusta ja purkamista vaativien näkemystä konsernijaoksen päätöksen sisällöstä, jotta näkemys samalla muodostaa alustavan pohjan tämän purkukäytön vaatimuksille ja niiden perusteluille.
- Siihen viitataan, että menettelyvirhe on tapahtunut myös rakennuksen korkeusaseman ja näin sijaintiin vaikuttavien pakottavien määräysten (rj.) osalta. Edelleen viitataan siihen, ettei uusi 1.1.2025 voimaan astuva

rakennuslaki enää tunne poikkeusmenettelyä lainkaan, joten siitä saadut – mahdollisesti kuntien itsemääräämisoikeutta ylikorostaneet poikkeamissäännökset ovat – muutoinkin kuin kaavoja vesittämällä – antaneet huonoja kokemuksia ja johtaneet maanomistajien, rakentajien ym. epätasa-arvoon. Voimassa oleva laki tietenkin on noudatettavaa oikeutta, mutta tulkintatilanteessa kertoo jotakin tulkinnan ja harkinnan rajatilanteesta yksittäistapauksista jopa käsittelykokoonpanojen osalta.

- Tulkinnan osalta on myös keskeistä rakennuksen uudelleen määräytyvän korkeusaseman ja paikan siirtymisen vaikutus niihin kriteereihin, joilla puolestaan tosiasiallinen naapuruuskriteeri MRL:n säännösten perusteella määritellään. Uusilla korkeusaseman muutoksen aiheuttamalla tilanteella naapureiden haittaparametrit muuttuvat merkittävästi – naapuria enemmän haittaavaan suuntaan.
- Korkeusasemavirhe havaittiin luotettavasti vasta viime maaliskuussa
- Purkamisen hakijalle ei tietenkään ole ollut käytettävissään viranomaisten asemaa tämän tiedon hankkimiseen.
- Purkamisen hakijat katsovat oikeutensa edellyttävän siihen vetoamisen mahdollisuutta myös poikkeamista koskevassa asiassa, vaikka tulossa – tietävästi – on vielä asian varsinainen lupamenettely.

Purkamisen hakijat; jäljempänä samalla naapurit

1.



2.



Purkamisen hakijoiden asiamies

Asianajaja [REDACTED] Turku
Asianajotoimisto [REDACTED]
[REDACTED] 20100 Turku

Poikkeamisen hakija/vastapuoli

[REDACTED]

Vaatimukset päätösten purkamisen toteuttamiseksi

Purkuhakemuksen esittäjät vaativat:

Että korkein hallinto-oikeus purkaa Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoksen edellä asiakohdassa mainitun lainvoimaisen päätöksen, 15.2.2021 18 § H1679/2022 (lainvoimainen 18.10.2023) sekä samana päivänä lainvoimaiseksi tulleen Turun hallinto-oikeuden em. päätöksen 18.10.2022 H1679/2022 DN:o 20350/03.04.04.16/2021.

Samalla purkamisen hakijat vaativat, että korkein hallinto-oikeus samalla kieltää Naantalin kaupungin konsernijaoksen em. päätöksen täytäntöönpanon sekä samalla palauttaa tämän poikkeamista ja rakentamista Metsäluikkion asemakaavan ko. kiinteistölle merkityn rakennusten alueen ulkopuolelle ja samalla kaavan luonnontilaiseksi jätettävälle /s-alueelle rakentamista koskevan poikkeamishakemuksen Naantalin kaupungin konsernijaoksen uudelleen käsiteltäväksi, siinä laillisesti menetellen (liitteenä konsernijaoksen em. päätös sekä Turun hallinto-oikeuden sitä koskevaan valitukseen antama Turun hallinto-oikeuden päätös em. H1679/2022 18.1.02022).

Purkuhakemuksen esittäjät vaativat, että poikkeamisen hakija [REDACTED] velvoitetaan korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa tässä asiassa myöhemmin esitettävän laskun mukaan.

Tässäkin perusteena viitataan siihen, että [REDACTED] on itse mainituin tavoin suorittanut naapurien kuulemisen "kuulemalla naapureina" vain Naantalin kaupungin omistamaa, jatkeena rantaan ulottuvaa kapeaa VL aluetta ja toiseksi rakennusten alueen kaakkoispuolella n. 20 m korkeudella olevaa "naapurikiinteistöä" 529-19-26-8 omistajia, joilla ei rakennusten alueeltaan ole pienintäkään näkymää noin 20 metriä alempana rannassa yli 100 m etäisyydellä olevaa poikkeamishakemuksen aluetta. "Kuulluille" [REDACTED] rakentamisen alhaalla rannalla s-alueella on ollut täysin yhdentekevää. Tämä kuuleminen ei täytä sille asetettua tarkoitusta – vaan on pikemminkin harhaanjohtavaa menettelyssä.

Vaatimusten perustelut

Heti tämän kirjelmän alkuun on sisällytetty keskeisin, haetun rakentamiskohteen ja sijainnin muuttamista koskeva, Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen pakottavan turvallisuusmääräyksen (rakennuksen korkeusasema/lattiatason mukaan) aiheuttaa sen "siirtymän" (=alueellisen muutoksen) vaikutus koska poikkeamisen sisällöksi haettu rakennuspaikka ei ole mahdollinen puuttuvan korkeusaseman vuoksi sinne mihin poikkeamista oli haettu. Nyt kysymyksessä olevalla 3,5 m lattiakorkeuden mahdollistavalla uudella paikalla on tietenkin uudelleen arvioitava, onko uusi paikka – sekin edelleen s-alueella (luonnontilaisena säilytettävä) sopiva rakennuspaikaksi (myös s-alueen huomioiden). Tähän purkua hakevien käsitys on, että paikka on monesta syystä sopimaton rakentamiseen; eikä sille voida rakennusta missään tapauksessa sijoittaa.

- I. Perustelut esitetään HOL 117 § 1 momentin mukaisessa järjestyksessä. Aluksi purkamisen hakijat kuitenkin toteavat, että kaava-alueen rakennusta alueen ulkopuolella olevan /s-suojelumerkinnälle luonnontilan säilyttämiseksi varmistetun ranta-alueen muuttaminen em. tavoin monella rakentamisen tasolla (saunarakennuksen ja terassin rakentaminen –

samalla Naantalin rakennusjärjestyksen vastaiselle korkeusasemalle ja rantaa koskevat moninaiset maisematyöt, ruoppaukset, laiturien rakentamiset ym. luonnontilan kokonaan hävittävät toimenpiteet, joista tässä ei nyt ole kysymys – mutta he kuuluvat kuitenkin kokonaisuutena) loukkaavat nyt tässä asiassa kysymyksessä olevalla poikkeamisella vakavasti heidän yksityistä oikeuttaan naapurein ja kaavan mukaisesti luonnontilisen lähimaiseman säilymiseen oikeutettuina.

/s-kaavamääräyksen käytännössä täydellinen lakkaaminen ko. ranta-alueella loukkaa myös yleistä kaavaan ja kaavamääräykseen perustuvaa etua sellaisenaan ja on myös koko kaava-alueella kielteisesti koskevana ennakkotapaus ja näin myös yleinen etu vaatii päätöksen purkamista.

Olennaista kuitenkin, että poikkeukseen haettua rakentamista ei voida hakemuksen tarkoittamalla alueella rakentaa, koska rakennusjärjestyksessä vaadittu korkeusasema ei ole poikkeamishakemuksen tarkoittamalla alueella laillisesti toteutettavissa, ja tarvitaan uusi alue (sekin s-alueelle) missä edessä on uusi – tai hetikin – ylivoimaiseksi muodostuva tilanne rakennuksen sopivaisuuden ja korkeusaseman arvioimisurakka.

- II. Purkuhakemusta perustellaan – mm välttämättömänä erityisen syyn puuttumisen ja sitä koskevan päätöksen perustelun puuttumisen, uuden selvityksen asiassa vaikuttavan rakennuksen korkeusasemaa ja niin muiden myös sen toteutunut sijainti maastossa ym. – koskevien perusteiden ohella myös kuulemisvirhettä Naantalin kaupunginhallituksen konsernijaoksen osalta, koska kuulemisvirhe oli siten täydellinen, että purkamisen hakijat saivat täysin ulkopuoliselta taholta tiedon poikkeamisesta (aluksi luokkatovereina olleiden pikkupoikien ”linkittämänä”) vasta sitten, kun päätös asiassa oli jo tehty (siitä ao. yhdistelmä todisteena sähköpostiketju konsernijaoksen sihteerille).

Kuulemisvirheen ja kuulemisen puutteen käsittely tapahtui näin ollen vasta Turun hallinto-oikeudessa ja purkamisen hakijat katsovatkin, että tässä

asiassa ovat tuon virheen laadun ja vaiheen vuoksi jo HOL 119 § 1 mom. viimeisen laiseen tarkoittavat erityiset syyt olevassa kuulemisvirheen huomioimiselle tässä purkuasiassa.

Asiaa voidaan perustellusti lähestyä myös siten, että kun kysymys kaikkiaan on juuri lainvoimaisen päätöksen purkamista koskevasta asiasta, jota koskevaa käsittelyä ja purkuvaatimusta ei edes voitaisi nostaa ennen kuin käsillä purettavaksi vaadittava lainvoimainen ratkaisu Turun hallinto-oikeuden päätöksen muodossa.

Koska muita olennaisia perusteita mm. päätöksen täydellinen perustelemattomuus poikkeamisen välttämättömänä edellytyksenä olevan erityisen syyn osalta (tässä aiheessa jo sen verran, että jokainen rannan läheisyydessä asuntoaan rakentava haluaisi tietenkin tontin arvon ja määrittävyuden kannalta sijoittaa saunansa ja siihen liittyvät toiminnot, laitureiden ym. rannalle vaikka kauaksikin rakennusten alueen ulkopuolelle ja yhtä mielellään – jos vain onnistuu tai oma itsepäisyys siihen riittää vaikka luonnontilassa kaavan mukaan säilytettävälle s-alueelle. Miksi yhdestä tonttinsa ilman rantarakentamista ostaneesta tehdään 800 euron lupamaksulla muihin kaava-alueen maanomistajiin verrattuna etuoikeutettu jää kokonaan vaille perustelua, varsinkin, kun kaavamukainen rakentaminen – myös saunaa varten, on osoitettu täysin riittävänä ja harkittuna sekä yhdenvertaisena kaikkien kaavassa olevien uusien rakennuspaikkojen osalta ja kun vastaava etu yhdenvertaisesti kaikille kaavan jälkeen johtaisi kaaokseen. (Mikään henkilökohtainen eriarvoisuus ei ole laissa tarkoitettu erityinen syy poikkeamiseen.)

Tämä on samalla tilanne ja olosuhde, joka tulee esille purkukysymystä arvioitaessa.

Tämä tulee myös esille arvioitaessa ratkaisun perusteluja jo lain soveltamisen kannalta.

Kukaan ei voi hakea lainvoimaisen päätöksen purkua, ennen kuin päätös on lainvoimainen ja tätä merkinnee myös HOL 119 § ensimmäisen kappaleen ensimmäinen virke, joka tarkoittaa myös turvata kuulemisvirheen alaisen päätöksen saajan asemaa tilanteen tiedossa olon osalta. Joka tapauksessa purkuvaatimuksen esittämiseen myös käytännössä täydellisen kuulemisvirheen aiheuttaman menettelyvirheen osalta on erityisen painavana syy juuri siksi, että purkamista hakevat naapurit eivät konkreettisesti kaikkein tärkeimmässä poikkeamisluvan käsittelyvaiheessa ja esim. siihen kuuluvassa (esim. kuitenkin suoritettussa) katselmuksessa, jossa heidän perusteensa konkreettisimmin olisi voitu tuoda esille, voineet meneillään olevasta tietämättöminä olla läsnä ja mitään kannanottoja esittää. Toinen erityisen painavana syy on se, että poikkeamisen hakijalle tilanne oli joka tapauksessa ratkaisematon Turun hallinto-oikeuden em. päätöksen H1679/2022 18.10.2022 antamiseen asti.

- III. *MRL:n tarkoittaman naapurin asemaa kuulematta jättämisen merkityksen arvioinnin ja purkamisen hakijoiden asemaa muutoin tämän asian ratkaisuun vaikuttavana arvioiden; asianosaisuus.*

Purkamisen hakijat katsovat kiinteistöjensä osalta olevansa MRL:n tarkoittamia naapureita.

Lahtimaisella ranta-alueella he ovat sitä erityisen selvästi käytännössä vastapäisiä (suora näkymä veden yli poikkeamisalueelle). Nyt annetun poikkeamisluvan mukaiselle – mutta myös koko rinteeseen missä rakennusjärjestyksen mukainen korkeusasema vasta saavutettaisiin – edelleen ko. tontin s-osalla elo luonnontilaisena säilytettävällä osalla sekin.

Poikkeamisen tiedottamisesta on säädetty MRL 173 § siten, että poikkeamisesta on ennakoon varattava naapureille mahdollisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen ja sama ja sama koskee myös poikkeamisen osalta muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Tiedottamisvelvollisuus on kunnalla ja yleisen tulkinnan mukaan sen on tapahduttava kirjallisesti. Kuultavien piiri on muiden kuultavien osalta laajempi kuin rakentamista koskevassa MRL 133 §, mutta kumpaakin lainkohtaa koskenee mahdollisuuden varaaminen naapureille olla paikalla katselmuksessa, jossa kuuleminen ja vuorovaikutus konkreettisimmin toteutuisi. Muiden intresanttien kuulemisesta säädetään MRA 86 § näin poikkeamisen osalta, että heitä kuullaan hankkeesta kunnan ilmoitustaululla ja ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella ilmestyvässä sanomalehdessä julkaistavalla ilmoitukselle ja varattava näille asianosaisille mahdollisuus muistutuksen tekemiseen. Tässä vaiheessa todetaan, että näin ei ole ainoallakaan menettelytavalla tapahtunut kumpaakaan tiedonsaajien ryhmää silmällä pitäen.

Kuulemismenettelyä ei ole tässä poikkeamisasiassa tapahtunut lainkaan ja käsittelyssä on näin ollut selvä menettelyvirhe.

Purkamisen hakijat katsovat siis olevansa MRL:n tarkoittaman naapurin asemassa kiinteistöjensä osalta.

Kuulemisen osalta – huomioon ottaen sekä oheisista, eri tarkoituksia osoittamaan liitetystä useista valokuvista ilmenee ja toisaalta asemakaavan ranta-alueelle laaja-alaisesti ulottuva /s-kaavamääräyksen perusteella on muutoinkin pääteltävissä asiassa olisi tullut pyytää alueen ELY-keskuksen lausunto, poikkeamisen koskiessa näin luonnonsuojelunkin kannalta merkittävää aluetta, johon kaavoitusprosessissa on laajalti kiinnitetty huomiota.

Lainsäätäjän tarkoittamasta naapurin käsitteestä on MRL 33 § 1 momentissa pelkistetty määritelmä viereisen tai vastapäisen kiinteistön/alueen omistajana tai haltijana, mikä kiinteistökohtaisella ajattelulla – erilaiset kiinteistöt huomioon ottaen – antaa laajan tai suppean joukon juuri näin sijaitsevia naapureita – ”vastapäinen” joustavamman. Tämän poikkeamishakemuksen erityispiirteiden johdosta ja huomioon ottaen sen, mitä poikkeamisesta ja sen rajoituksista on muutoin säädetty;

MRL 171 § rajoituksineen sekä hakemuksen kohteena tässä olevan alueen erityispiirteen, kaava-alue, johon ei ollut sijoitettu kaavan rakennusoikeuden mukaisia rakennusten alueita, vaan päinvastoin määrätty se jätettäväksi luonnontilaan /s-määräyksen nojalla, sekä myös tuon luonnontilan kaikki ilmentymät (kuva-aineisto ja karttapiirroksiset korkeuskäyrineen jne.) kutsu katselmukseen hankkeen selostamiseksi ja maastossa osoittamiseksi olisi ollut välttämätön. Myös poikkeamisen ehdottomana edellytyksenä olevaa erityistä syytä tullut käsitellä ja hankkeen viireille panija voi silloin yrittää esittää perusteluja hakemuksella poikkeamiseen – muuta signaloivassa maisemassa. Näin ei nyt tapahtunut.

Naapurin aseman ja puhevallan osalta viitataan vielä käsitteeseen; sekä lain ”vastapäätä olevan kiinteistön omistaja/haltija” ja sen tulkintaan sekä siihen seikkaan, että juuri tässä tapauksessa päätösten purkamisen vaatijoiden (ainakin) kaksi kiinteistöä sijaitsevat suoralla lähinäkömällä saman kaartuvan lahtimaisen rantaviivan äärellä siten, että niiden päänäkymä ja samalla keskeisin luonnontilainen rantanäkymä – suuntautuu juuri kysymyksessä olevalle naapurirannalle, jota rajaa ja taustoittaa mm. alueelta otetun drone-kuvan ja monien muidenkin liitettyjen valokuvien hyvin esiin tuoma jylhä kallio ja rinne.

Tämä muodostuma ja näkymä on ”aivan kuin tarjottimella” kummankin valittajakiinteistön näkymässä ja juuri sille lähialueelle olisi nyt tapahtumassa maiseman aivan täydellinen muutos johon rakentamisen (sauna, laaja terassi, portaat) ohella ja sen seurauksena liittyy rannan ruoppaus, muokkaaminen ja massojen vaihto sekä (lyhyen rantaviivan varustaminen) peräti kahdella laiturilla; toinen isolla silta-arkulla varustettu – vaikka kahden – järeän veneen kiinnittymisen kestävä laiturin sekä toinen saunalaituri joka yhdistyy käytännössä suoraan saunan terassiin minkä lisäksi terassi ja sauna ylimalkaan eivät ole tämän kirjelmä perusteena mainitun – pakottavan rakennusjärjestysmääräyksen vastaisen – korkeusasemavirheen vuoksi lainkaan ”oikealla” paikallaan. Rakennusjärjestyksen eo. määräyksestä johtuvan tarkistuksen johdosta

näkymä luonnontilaa ja maisemaa silmällä pitäen vielä pahenee, jos mahdollista.

"Koveron" lahden ranta-alueella välissä on tosiaan Naantalın kaupungin omistama n. 15 m leveä viherkaista (VL) joka samalla on ylempänä rinteessä oleva kadun ja liikennealueen jatke. Se ei luonteensa vuoksi katkaise millään tavalla näkymää, niin kuin ehkä tekisi jossakin oikeustapauksessa mainittu meluvalli ym. (Todellinen näkymäeste – ei tosin sekään lahdelle...) Tätä viherkaistaa, eli kaupunkia poikkeamisluvan hakija "kuuli" toisena kuultavana poikkeamislupahakemuksen johdosta ja toinen kuultava oli noin 120 metrin päässä ylhäällä yli 20 metrin korkeuserolla. Kysymyksessä oli poikkeamisen hakijan maanpuoleisena naapurina oleva kiinteistö, josta ei ole minkäänlaista näkymää poikkeamisen kohdealueelle, vaan ainakin pihanäkymän estää jo hakijan jopa käytännössä oma rakennus rakennusten alueella. Tähän liitetään kaavakartta sekä karttaote, jolle näitä etäisyyksiä on merkitty esim. purun hakijan [REDACTED] kiinteistön rannasta poikkeamisluvan hakijan tarkoittama, käytännössä miltei rantaan asti terasseineen ulottuva sauna välillä n. 30 metriä ja rakennusaloilta vielä vähemmän. Viitataan siis tuon piirroksen tietoihin etäisyyskysymyksistä. Todellisuudessa rakennushanke on – kiinteistönä – hyvin läheinen naapuri näin muodostuvassa maastollisessa ja lähimaisemallisessa kokonaisuudessa.

Näin ollen tuota haetun rakentamisen naapuruusasema – ja samalla häiriö – nyt erityisesti rakennuksen ja terassin pakottavassa uudessa (korkeusasemaan ja siitä johtuvalla uudella etäisyydellä on rannasta) on purkuhakemuksen tekijöiden kiinteistöillä poikkeamisen hakijan kiinteistöön ja sen rakentamistoimintojen sijoitteluun nähden siellä selvästi olemassa. Näin kuulemisvirhe menettelyvirheenä tulee HOL 117 § 1 momentin 1) kohdan mukaisena ja lopputulokseen vaikuttaneena selvästi kysymyksessä, jäljempänä mainittujen muiden perusteiden ohella. Kaiken kaikkiaan siis samalla huomioidaan, että korkeusasema tuo rakennukselle (sauna ja terassi) uuden sijainnin, jossa sitä ei ole voitu aikaisemmin huomioida.

Todettakoon tässä yhteydessä, että kuulemisen sijasta purkamisen hakijoista [REDACTED] sai vasta myöhemmin konsernijaoston päätöksen jo valmistuttua aivan sattumalta tiedon hankkeesta siten, että hänen muun naapurinsa koulupoika tuli siitä kertomaan saatuaan vastaavasta asiasta tiedon luokkatoveriltaan, joka oli suoraan tai välillisesti saanut sen tiedon poikkeamisen hakijan pojalta! Vasta tältä pohjalta [REDACTED] sai jälkikäteen rakennusvalvonnasta asiaa tiedusteltuaan ja muutamien viestinvaihtojen jälkeen Naantalin rakennusvalvonnasta valmiin valituskelpoisen päätöksen. Koko se vuorovaikutus mikä olisi asian tavanomaisessa kuulemisessa saavutettu ja katselmukseen osallistuen hyödynnetty jne. jäi tässä tapauksessa saavuttamattomiin, kun asianomaiset eivät olleet saaneet asiassa oikeutta tulla oikeassa vaiheessa kuulluiksi ennen konsernijaoston päätöksen antamista. Todettakoon lopuksi tässäkin yhteydessä, että "kääntäen" ja samalla tavoin tonteilta toisiinsa lyhyesti – veden yli avautuvan perusnäköymän pohjalta suhteuttaen – luonnollisesti poikkeamisen hakija puolestaan on päätösten purkamista hakevien lähinaapuri – itse asiassa ainoa lähinaapuri rannan puolella kuten kartat osoittavat.

Muut asiaan liittyvät HOL 117 § mukaiset purkuperusteet

Poikkeamisen perusteena vaadittava erityinen syy puuttuu eikä sen olemassaoloa ole asianmukaisesti perusteltu – taikka ratkaisua koskaan kuulemista lainkaan tapahtunut – siten kuin MRL 174 § – verrattuna hallintolain sisältöön – on katsottava edellyttävän.

Pelkkä fraasi "tontin tarkoituksenmukaisesta käytöstä" ei riitä, kun kaavan perustellusta ja johdonmukaisesta tarkoituksesta ilmenee, että kaava-alueen tonttien rantoja ei kaavassa ole tarkoitettu rantarakennuspaikoiksi ja kun tämän ja muiden alueen tonttien rakennusten alue soveltuu tarkoituksenmukaisesti rakentamiseen (myös saunojen osalta; kaavan selkeä viesti – ja määräys – on, ettei tonttien ranta-alueita rakenneta; saati juuri maiseman kaikilta arvoiltaan vaikuttavimpaan kohtaan).

Ainakaan tontin mahdollisen myyntiarvon korottaminen ei mitenkään kuulu tontin tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Eikä tonttia ole sellaisena

ostettukaan – vaan kaavan ehtojen mukaisena, alueen muiden kaavan voimaan astumisen jälkeen rakennettujen tonttien tapaan.

Muutoinkin on selvää, että näin olennaisen poikkeamisen, kaavan peruslinjasta edellytyksenä ja perusteena olevat seikat ja niiden suhde annettavaan ratkaisuun perustellaan tarkoin ja kaikki oikeusperiaatteet ja näkökohdat – myös kaavan sisällön maisemassa näkyvät tekijät – huomioiden, eikä vain poikkeamisen hakijan mielipiteitä ja aikomuksia kuunnellen ja niihin ”fraasilla” vastaten.

Tässä tapauksessa poikkeaminen rakennuksen rakentamiseen on myönnetty erikseen kauaksi rakennusten alueesta rantaan jyrkän rinteeseen alle edelleen myös asemaltaan rinnemaastossa sijaitsevaksi korkeusasemassa noin 20 metriä tontin rakennusten alueen alapuolelle paikalle, (vielä, em. korkeusasemavirheen vuoksi paikalle jossa Naantalin rakennusjärjestyksen pakottava määräys estää rakentamisen) jossa ja jonka yläpuoleltakin kaikki puut on nyt kaadettu ja rinnettä on muokattu siellä missä se muokattavissa on – hiesuineen, kanervineen ja kivineen – lähinnä maanvyörymää muistuttava, kuten liitteenä olevat valokuvat osoittavat; jyrkenteeseen sijoitettuihin mittavine, pitkine ja jyrkkine sekä näkyvine portaineen. Sanaa ”tarkoituksenmukainen” olisi tällaisen asetelman aikaansaamisen yhteydessä syytä käyttää enemmän kuin varovasti.

Tämä kaikki on – tai pitäisi olla – tapahtunut kaavoitusprosessissa objektiivisesti maiseman viihtyisyyden ja luontoarvojen kannalta luonnontilaan jäävällä /s-alueella. Näin ei ole tapahtunut ja oletuksena voisi olla, että tämäkin kiinteistö – saman hakijan edellisen puistopuiden kaatamiskiistan aiheuttaneen hankkeen tavoin (purun hakijat eivät siinä kiistassa osallisina) päätyisi sopivalla aikavälillä myyntiin. (Voisi ennustaa tämän poikkeamisen tuloksessa syntyneen maiseman tärvely kohteen ja kiistanalaisen rakentamisen sijainnin suhteen väärin perustein syntyneen ”tarkoituksenmukaisuuden” aikansa kiertävän kyllästyneissä käsissä... Kunnes se pieni osa luonnosta, jota ei ”tarkoituksenmukaisesti” tuhottu, ennallistuu – esim. kallioisen ja kasvualustoiltaan vähäisen

saaristolaismäntyjen osalta jo 80–180 vuoden kuluttua – sen raivaamisen sujussa jonkin verran nopeammin – painovirran vielä auttaessa.)

Ainakin rakennuksille varatuille alueille ilmestyisi – taas tilateen ja tarkoituksenmukaisuuden vaatimalle poikkeamiselle ja rakennusoikeuden lisäyksellä ”saunasiipi” jonka erityinen syy jälleen olisi tarkoin samasanainen ”tarkoituksenmukaisuus”. Tämä ”perustelu” ei ole edes kuvitteellinen ”kärjistys” vaan perustuu yleiseen elämäkokemukseen. Se osoittaa ratkaisussa käytetyn ”erityisen syyn” kuuluvan mielikuvatasolla – jopa mielijohdetasolle tai rantarakentamisen täydellisyyden tavoittelemisen – luonnon ja maiseman kustannuksella – *alueelle asemakaavan laatineen arkkitehdin ja kaavaa arvioineiden viranomaisten ja päättäjien mielipiteiden vastaisesti*. Poikkeamisluparatkaisussa on keskitytty yksilön unelmiin rantarakentamisen maankäytöstä. Siellä missä se on ollut kaavamääräyksellä ja ympäristöä kunnioittaen järkevästi ohjattua. Lainsäätäjän arviota ajatellen tässä ei ehkä tarkoiteta erityisen painavaa syytä; mutta lähempänä sitä kuin oletusta tai mielijohdetta tai vain erikoisuuden/erityisyyden tavoittelua.

Kukaan tähän mennessä maastossa toteutuneen ja jatkon jo nyt näkemään kykenevä – paljon peruuttamatonta on tehtykin – ei voisi olla toteamatta, etteikö kaavalla suojeltuja eo. ympäristöarvoja olisi ratkaisevalla tavalla – ”säälimättä” – ja aivan erityisellä puunkaatoimmalla (minua maisemaani, jota katson täältäpäin) tärvelty.

Näin päätöksessä on tapahtunut erityisen syyn ja sen perustelujen puutteiden suhteen lain väärä tulkinta, joka on – ei ainoastaan voinut – vain ratkaisevasti synnyttänyt päätöksen ratkaisevan puutteen, saunan ja terassin (koko rannan) rakentamisen suhteen.

Kaavan tavoitteita on ratkaisussa päivänselvästi loukattu, vaikka juuri niiden edistäminen vasta muodostaisi erityisen syyn objektiivisesti tukea noudattaen kaavassa annettua tavoitetta parempaan tulokseen pääseväksi. Tämä on arvioinnin ohje ja juuri sillä pitäisi voida osoittaa, onko hanke nämä

huomioiden toteutettavissa heikentämättä kaavasta ja rakentamismääräyksistä johtuvia päämääriä ja arvoja, joihin kaavalla muutoin pyritään. Tässä tapauksessa ja tämän kaltaisin poikkeamisen osalta ei siihen ole ollut varaa, vaan kaavamääräys on tarkoitettu noudatettavaksi. Erityisesti tässäkin on huomattava, että saunarakennuksen ja terassin sijainti ei pakottavan rakennusjärjestyksen määräyksen vuoksi lainkaan voi osua haluttuun paikkaan, joten sen enempää poikkeamista kuin lupaakaan ei voide siihen paikkaan edes myöntää ja ne ovat tehottomiakin – ja sellaisiksi todettavia.

Lähes jokainen tontinomistaja epäilemättä haluaisi rakentaa kiinteistöön kuuluvalla, kaavoitettaessa luonteensa vuoksi muutoin luonnontilaiseksi ja siten rakentamattomaksi jätetylle alueelle, vaikka siihen muodostuisi erillinen rakennusyksikkö. Näin toimivat nekin, joiden suunnitelmissa (tietysti kaavan ulkopuolella) olisi lohkamalla muodostettavan toisen kiinteistön muodostaminen. Tätä ei ole pidettävä erityisenä syynä rakentamiseen.

Ellei satojen ja samalla kertaluokalla rumien porrasaskelmien määrää osaa etukäteen arvioida siten, että havaitsee niiden maisemaa pilaavan vaikutuksen (sen pitäisi ilmetä, että näin ei edes "koroteta kiinteistön arvoa") siitä, mikä sillä ostaessa oli ja miksi se kaavan mukaisesti rakennettaessa muodostuisi. Tämäkin on hyvin yksilöllinen ja usein harhaanjohtava oletus; kaukana "erityisestä syystä" toimia kaavamääräyksistä poiketen, niiden vastaisesti jyrkän rinteiden ja kallioseinämien hallitsevat portaat tukirakenteineen osaltaan hävittävät luonnonmukaisuuden erittäin tehokkaasti. Väärin asemoituna rakennuspaikkaan kohdistuvina niille ei ole osaa rakennustoimien perusteena.

Ainakin edellä mainittu asetelma että joku kaavaosallisista (tietenkin kaavan voimassa ollessa) näin lähtee toimimaan, loukkaa voimakkaasti kaavaosallisten yhdenvertaisuuden periaatetta, koska sama mahdollisuus tulisi – ja tietysti kaavan voimassaollessa tilannetta tarkastelemalla – löytyä myös muille kaavaosallisille tämänkaltaisen rakennusten ja terassien ym. niitä palvelevien rakennusten sirottelu tontin rakennusten alueen

ulkopuolelle taas muuttaisi koko maiseman. Seurausvaikutuksena syntyisi MRL:ssäkin tarkoitettu merkittävään rakentamisen johtuva olosuhde yhden kaavan vastaisen huonon ratkaisun seurauksena.

Tämän kaavan, v. 2008 vahvistetun AK 277/2008 (Metsäluikkio) alueella on muutama hyvin pieni, ennen kaavaa rakennettu vähän leikkimökkejä suurempi "vesirajassa oleva rantasauna", mutta kukaan tonttiaan kaavan jälkeen rakentava kaavaosakas ei nykyään kaavan voimassaollessa ole näin laillisesti menetellyt. Lähes kaikki voisivat sen samoilla porrasrakentamisen ym. keinoilla voisivat toteuttaa, mutta jäljet olisivat maisemallisesti huonoimmat mahdolliset ja pilaisivat alueen ominaispiirteet ja kaavan tarkoituksen. Näin paikkakunnan arvokkaimmaksi kaavaselostuksessakin kutsutusta alueesta tulisi sen vastakohta.

Voidaan vain kysyä, mikä erityinen oikeus juuri poikkeamisen hakijalla – olisi tonttinsa rannan varustamiseen (vieläpä tässä poikkeamisluvassa osoittamaan rajan mukaisesti korkeusasemaltaan kiellettyyn paikkaan) isolla, kauas näkyvällä ja erittäin huonosti maisemaan sopivalla saunalla ja terassilla, muiden ollessa samasta /s-alueidensa osalta tällaisesta toimenpiteestä estettyjä. Kuitenkin juuri poikkeamisen hakija saisi muihin verrattuna toteuttaa rannalle rakentamisen vieläpä sitten rakennus olisi erehdyksessä eo. mukaisesti luvitettu väärään korkeusasemaan ja siten myös väärään paikkaan ja ranta varustettu näin virheellistä lupaa samalla palvelevilla peräti parilla laiturilla, joista toinen massiivinen silta-arkkutyypinen.

Tämän lisäksi poikkeamisen hakija saisi vielä perin pohjin muokata luonnontilaiseksi tarkoitettun rantansa työt kaupungin vesialueelle ulottaen ja näin tekemällä rannassa täydellisen massojen vaihdon ja kiveyksen (säännöllisen kokoisille lasitetuille kiville); seurauksena, että luonnontilasta ei ole m² tai m³ murto-osaakaan jäljellä. Tämä kaikki tapahtuu samalla kun muut eivät tähän "etuun tai mahdollisuuteen" saisi omilla kiinteistöillään tarttua – jos niin haluaisivat. Tällä ei mitata yksin "etuuden" arvoa ja

tavoitettavuutta vaan ennen kaikkea kaavaosallisten kohtelussa syntyvää eriarvoisuutta.

Näin poikkeamisen hakijan, Naantalın rakennusjärjestyksenkin kieltämälle alueelle rakentamisen turvallisuutta lainvastaisesti vaarantava hanke. Lisäksi vaarantaisi asemakaavasta ja muista rakennusmääräyksistä johtuvia päämääriä, loukkaisi kaava-alueen muiden tonttien omistajien yhdenvertaisuutta ja pilaisi kaava-alueen aikaisemmin arvokkaimman maiseman (tässä viitataan taas valokuviin, jotka on otettu ranta-alueen entisestä luonnontilaisesta näkymästä ja sittemmin eri vaiheissa rakentamisen ja maansiirtotöiden jälkeen).

Poikkeuksen hakijan tontin rakennusoikeus sinällään mahtuu hyvin toteutettavaksi ylhäällä rakennusten alueella; siellä riittäisi aluetta myös rakennusoikeus saunalle. Rakentaminen suunnitellaan kaavatontin rakennusten alueille. Niin tekevät muutkin. Suunnittelun tarkoituksena ei ole asemakaava-alueella saada käyttöön rakennustarkoituksiin tontin rakentamattomia osia – saati luonnontilaisiksi jätettäviä.

Tältä osin ja yleensäkin purkamisen hakijat viittaavat vielä edellä mainittuun hallinto-oikeudellisiin periaatteisiin, jotka samalla rajoittavat lupaviranomaisen harkintavaltaa, kuten jo mainittuun yhdenvertaisuusperiaatteeseen, objektiiviteettiperiaatteeseen, suhteellisuusperiaatteeseen ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteeseen. Näistä yhdenvertaisuusperiaate on keskeinen, koska ketään ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan, eikä liioin poikkeamisen hakijan tarpeille ole sellaisenaan mitään ”suosituimmuus”perusteita. Hakija on jo yhden kiinteistön rakentanut Naantalissa kaatanut sekä kaupungin puistossa olevia että omia puitaan oman ”näköalan” saamiseksi (kuten nytkin näyttää tapahtuneen) moninkertaisesti verrattuna ilmoitettuihin kolmeen (taaskin viitataan valokuviin luotettavana näyttönä).

Kaiken kaikkiaan poikkeamisen hakijan oma subjektiivinen etu tai väitetyn ”tarkoituksenmukaisuuden” tavoittelu ei voi olla käsillä olevissa

vaihtoehtoissa vertailunäkökohdissa sekä kaavan voimakkaasti ilmentämässä luonnontilan ja ennestään olevalle "maisemankäyttäjien" joukolle kaavassa tarkoitettujen arvojen pilaaminen ei voi olla "tontin tarkoituksenmukaista eikä tasapuolista käyttöä" siinä suhteessa ja vertailussa, mistä tässä asiassa on kysymys. Sitä ennen tulee näkökohtien palapeliin myös iso annos etua ja laajalle kokonaisuudelle kuuluvaa maisemaa ja luonnonsuojelua, jossa tietenkin naapurit ovat lainsäädännöllisesti "viestinviejän" asemassa, mutta intressi, johon heillä on oikeus vedota, on laajemman – jopa koko kaava-alueen intressi.

On tavallista, että poikkeamisen hakija näkee asiat vain omasta näkökulmastaan. Tämänkin laatijan praktiikasta on vuosikymmenien takaisena esimerkkinä niin ikään kaupunkirannoilla on muistettavissa suuren valkoisen, kilometrien päähän vesistön yli muihin kaupunginosiin näkyvän talon rakentaja, joka ihmetteli miten talo voi viranomaisille ja suurelle joukolle hankkeen vastustajia olla niin kiusallisesti maisemaa pilaava, kun hän itse ei ikkunasta katsellessaan huomaa mitään vikaa maisemassa. Olkoon vertailu osuva tai ei, se on jostain 60-vuotisen työuran puolivälistä jäänyt mieleen, yksiselitteisenä kannanottona, jolle ei löytynyt vertaa edes kummankin Nord Stream -kaasuputkien luvitusprosesseista (Suomen ja Tanskan Eez).

"Eriyisen syyn" osalta on päätöstä tehtäessä siis syntynyt HOL 117 § 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu tilanne, jossa päätös perustuu väärän lain soveltamiseen, siten, että erityinen syy on jäänyt vain muotoseikaksi, jonka yhtä hyvin voisi korvata toistamalla nuo tai sitten toteamalla, että on "menetelty tarkoituksenmukaisesti" parempaa analyysia ja vertailua asiasta tekemättä. Kysymyksessä on kuitenkin päätöksen pahin virhe, koska kokonaistilannetta analysoitaessa on päinvastoin kaikilla edellä mainituilla seikoilla kaavan tarkoituksen ja toteutumisen; luonnon ja maisemavaatimukset huomioon ottaen sekä samalla muut maiseman ja näkymien "käyttäjät" huomioiden objektiivisimmin todeta, että on olemassa erityinen syy ehdottomasti evätä yhdeltä tontinostajalta saada vaatimus toimia yhdenvertaisuutta loukaten kaavan vastaisesti ja ehkä vain kuviteltua

omaa etuaan asiassa tulkiten mutta ehdottoman rajallista rantarakennusoikeutta kuitenkin edellä mainittuja periaatteita loukkaamalla itselleen hankkimaan pyrkien – ja tämänkin lisäksi oman virheensä vuoksi hakien itselleen rakennusoikeutta rakennuspaikkaan, johon sen myöntäminen Naantalin rakennusjärjestyksen rakentamisen turvallisuutta koskevan määräyksen johdosta on mahdotonta, rakennuksen korkeusasemaa ja siitä johtuvaa sijaintia koskevan määräyksen johdosta.

IV. Rakentaminen erityisalueilla ja sen merkitys tässä tapauksessa

Päätös voi perustua vain rakennuspaikan korkeusasemaan ja siitä johtuvaan sijaintiin (mahdollinen louhintatarve ei ole yksin poikkeamisen hakijaa koskeva asia; se ei ole poikkeamisen hakijan esittämissä suunnitelmissa). Kelluntavoiman noustessa terassi voi olla hengenvaarallinen ja rakennuksen korkeusasemaa koskevat määräykset koskevat yhteen kuuluvuuden vuoksi sitäkin. Hakemuksen rakennuksen korkeusasemaa koskeva virhe on olennaisesti vaikuttanut poikkeamista ja sen muutoksenhakua koskeviin päätöksiin, koska sen vaikutusta ei ole asiaa käsitellessä huomattu varoa, sen enempää rakennuksen virheellisen korkeuden kuin rakennuksen horisontaalisen paikan muuttumisen suhteen.

Liitteenä olevan Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2012 alkaen rakentamisesta: *"4. rakentamisessa erityisrakennuksen ja siihen liittyvien laitteiden korkeusasema ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla: Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla + 3,50 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeusvara."*

Poikkeamisen hakijan asemapiirroksesta (liite myös ratkaisun asiakirjoissa) on varsin selvästi nähtävissä, että edellä mainittuun korkeusasemaan ei ole varauduttu piirustusten eikä rakennuksen sijainnin suhteen. Sama vaatimus näyttää rakennusjärjestyksen turvallisuusvaatimuksen luonteen mukaan koskevan loogisesti myös saunaan liittyvää laajaa terassia. Joka

tapauksessa saunan korkeusasema (ja sijainti) tulee muuttumaan minkä lisäksi määräyksen täyttäminen uudessakin paikassa vaatisi merkittävää louhintaa mikä sentään lienee – poikkeamisen hakijan ympäristöarvojen väheksymisestä huolimatta monestakin syystä mahdollon ratkaisu ko. ranta-alueen kattava saunakompleksiin sijoittamiseksi... (Objektiivisesti ottaen jo järkevämpää olisi sijoittaa sauna tyylikkäästi lasiovella kallioon, koska sellainen on jyrkässä maastossa suorana seinämänä aivan lähellä. Samalla syntyisi jotain innovatiivista ja osa rannan maisemasta säästyisi. Tämä ei ole myönnytys/ehdotus eikä sovintotarjous vaan toteamus, mutta on asioita, joista saattaisi olla järkevää neuvotella.) Sauna syntyisi varovaiselta louhintatekniikalla ja happipeitsityöskentelyllä edullisesti ja olisi jopa lämpötaloudeltaan toimiva.

Joka tapauksessa tältä osin asiassa on syntynyt päätöstä tehtäessä purkamista hakevan osapuolen mielestä selvä erehdys, joka johtaa siihen, että koko poikkeamishakemuksen asemapiirros on ja muu kuvantaminen kaikilta ulottuvuuksiltaan virheellinen, eikä se voi toimia hakemuksen perusteena, koska luvan myöntäminen haetulle rakennuspaikalle merkitsisi ehdottoman rakennusmääräyksen vastaista ratkaisua. Päätös on siksikin purettava.

Sanomattakin on selvää, että tämä erehdys on vähintäänkin voinut vaikuttaa olennaisesti muuhun päätökseen ja osaratkaisuihin. Erehdys on hakijan virheellisestä asemapiirroksista johtuva. Asemapiirros taas on virheellinen siksi, että hakija on jättänyt noudattamatta Naantalin rakennusjärjestyksen ehdotonta rantarakentamisen turvaamista tarkoittavaa eo. korkeusasemamääräystä (ja myös sitä täydentävää aallokko-rajaa – kuten jäärajaakin) perusmääräys lattiatasosta jo on 3,5 m/MW. Nyt tehtävien päätösten tulisi nojautua huomioida myös valtamerien pinnan nettokoahoaminen täälläkin. Tässä mielessä se on jo ajankohtainen.

Tässä tapauksessa oikea vaadittu korkeusasema veisi saunaa ylös esitetyltä paikalta ja vielä jyrkkenevään rinteeseen. Paikka vaihtuisi ja rakennus yhdistelmän ulkonäöstä tulisi objektiivisesti ottaen kestävä ja

toimenpiteineen s-alueelle ja muutoinkin ehdottomasti sopimaton. Myöskään merkittävää louhintaa kaiken jo tapahtuneen rantaluonnon tuhoamisen lisäksi ei voida sallia.

Korkeusasemakysymys ei ylimalkaan ole voinut olla naapurien tunnistettavissa ja hallinnassa, huolenpito siitä on luvan hakijan asia suunnittelijassa välityksin ja toisekseen asiaa arvosteleva viranomaisen asia. Eo. ”epänaapureiden” kevyt kuuleminen ja osoittaa ettei luvan hakija ole tästä korkeusasemakysymyksestä piitannut vähääkään.

Riittävä purkuperuste tästä HOL 117 § 1 momentin 2 kohdan jälkimmäisen perusteen tarkoittamasta syystä eli asiaa käsiteltäessä ja hakemusta tutkittaessa on sen sisällön puutteiden johdosta syntynyt erehdys, joka on johtanut virheelliseen päätöksen ja päätös on purettava; luvan hakijan suunnittelu ja sen valvonta ovat asiassa pettäneet pahasti.

Tämä eo. kohta ja sen nyt tapahtuva oikaiseminen olisi sijoitettavissa myös mainitun HOL 117 § 1 momentin 3 kohdan tarkoittamaan perusteeseen, joka nojautuu siihen, että asiassa on tullut uutta selvitystä (erehdyksen vastapainoksi). Tämä virhe voitiin ainakin purkamista koskevan hakemuksen esittäjien taholta aavistaa, kun asiassa laadittiin vuoden vaihteen 2023 tienoilla 3D-mallinnusta, jossa vertailuun yhdistettiin edellä mainittuun rakennusjärjestykseen. Näin saatiin kuva siitä, että saunarakennuksen sijainti tulisi pakostakin muuttumaan juuri siitä syystä, että kysymyksessä korkeusasemaan vaikuttava turvallisuusmääräys, joka on ehdoton eli johon ei voi saada minkäänlaista poikkeamista ja toisaalta hakemuksen tarkoittamalla paikalla rakennukset (sauna ja terassi ja niistä ”laskeutuminen” saivat lähinnä farssimaisia piirteitä – taatusti maisemaan sopimattomia – ilmeisesti omistajansakin mielestä.

Koska olosuhteen vaikutus edellyttää vielä lisätutkimusta purkuhakemuksen hakijat pyytävät saada edelleen toimittaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle tältä osin lähiviikkoina vielä lisääaineistoa ja mahdollisten lisäpäätelmiä tai asiantuntijan tekemän selityksen, mutta katsovat peruslähtökohdan tässä

suhteessa tulleen jo näytetyksi Naantalın rakennusjärjestyksen sisällöllä tältä osin ja toisaalta luvan hakijan asemapiirroksella.

Lisäksi purun hakijat kiinnittävät lähtökohtaisesti huomiota siihen, ettei heillä ollut kiinteistöjensä (ks. kartat ja valokuvat erityisesti etäisyysmerkinnöillä varustettu kartta) omistajina varattu mahdollisuutta naapureina ja hankkeen vaikutuspiiriin kuuluvina tilaisuutta tulla kuulluksi asiassa siten kuin MRL edellyttää, vaan tieto tuli vasta jälkikäteen ja sattumalta koulupoikien keskustelun tuloksena ja johti kuvattuun toimenpiteeseen mutta ei kuulemisen korjaamiseen. Menettely on HOL 117 § 1 momentin 1 kohdan vastainen ja sen tulee johtaa päätöksen purkuun.

Päätökset loukkaavat purun hakijoiden oikeutta. Ja tässä tapauksessa purun hakijoilla on erityisen painavat syyt saattaa asia KHO:n tutkittavaksi.

- V. *Purukynnyksestä ja siihen liittyvistä näkökohdista tässä tapauksessa*
Purkamisen hakijat katsovat, että kysymyksessä oleva päätös loukkaa heidän yksityistä oikeuttaan ja että myös yleisen edun mukaan – ja kun katsotaan varsinkin kaavamääräyksen /s tarkoitusta ja merkitystä maisemansuojelun edellytysten toteutumisesta tässä asiassa silmällä pitäen kaikkia kaavaosallisia ja laajempaakin piiriä, joka ko. alueella paikallisestikin ainutlaatuisista rantamaisemaa ”käyttää”, on tarpeellista, että päätös puretaan.

Poikkeamisen hakijan kannalta tämä taas on lähtenyt hakemaan etua, jota hän ei ensinnäkään tontin hankkiessaan ”ostanut” ja voinut edellyttää saavansa vaan tarkoituksena on päästä rakentamaan kaava-alueella rakentamisesta vapaana ja luonnontilaisena säilytettävälle ranta-alueella ja täten esim. nostaa tontin arvoa tai – ”oikeuksia niiden ulkopuolelle venyttäen” – tavoitella rakentamisella joka suhteessa äärimmäisyyksiin menevää erikoisuutta, mitä jo suoritettut toimenpiteet maisemassa kaiken aineiston välityksin juuri tällaisena osoittavat.

Asiaan vaikuttaa myös se, että purkaminen tässä tapauksessa ei ole poikkeamisen hakijan suhteen kohtuutonta jo edellä mainituista ja tässä purkuhakemuksessa muualla mainituista syistä. Myös päätöksessä olevat – tosin purkuhakemuksen perusteen osaltaan muodostavat laintulkinnalliset syyt ja erityisesti rakennuksen korkeusasemaan ja siten myös muualla kuin haetulle rakennuspaikalle osoittaneeseen sijaintiin perustuva erehdys, luovat purkuhakemukselle olosuhteen, jossa purku ja asian uudelleen käsittely, poikkeamisen mahdolliseen hakemiseen lainmukaisissa puitteissa ja paikassa ovat poikkeamisen hakijalle kohtuullisia.

Tärkeää on, että rakennusta ei kuitenkaan voitaisi rakentaa tämän poikkeamishakemuksen yhteydessä esitetyn asemapiirroksen mukaiselle paikalle vaan se tulisi – jos edellytyksiä on – huomattavasti ylemmäksi uuteen paikkaan maastoon, joka on niin ikään kaavan rakentamiselta kieltämää ja luonnontilaisena jätettävää s-aluetta, vähintään uuden sijainnin kohteena. Maasto ylempänä rakennuksen ensimmäisen oikean korkeusaseman mukaista paikkaa ajatellen on puolestaan jyrkkää ja rakentamisesta sekä rakennuksen käytöstä johtuvaa häiriötä kauaksi ulottavaa maisemahaittaa aiheuttava ja sitä korostavaa

Objektiivisesti rakennus tulisi pakottavan turvallisuuteen liittyvän korkeusasemamääräyksen ja toisaalta etäisyyttä rannasta koskevien perusteiden mukaan sekä kolmanneksi vielä muutoin välttämättömän erittäin suuren louhintatyön välttämiseksi sijoitettavaksi ylemmäksi maastoon siten, että se siellä häiritsee epäilemättä myös poikkeamisen hakijan omalta asuinrakennukselta avautuvaa maisemaa. Lisääntynyttä maisemahaittaa aiheutuisi laajemmalti lahorakennusten alueelle jo sijoittuneeseen rakentamiseen. Tarkemmin tätä selvitetään liitettävässä tai toimitettavassa kartta-aineistossa.

Näiden seikkojen vuoksi päätöksen purkamista ja asian uudelleen harkinta on paitsi naapurien ja maiseman sekä luonnonolojen myös poikkeamisen hakijan itsensä hänen kiinteistönsä maankäytön kannalta sekä kohtuullista että tarkoituksenmukaista.

Poikkeamisen hakija omasta virheellisestä asemapiirroksen virheeseen (vaaditun korkeusaseman huomiotta jättäminen) perustuva purkaminen uudelleen harkinta ei voi lainkaan tai ei ainakaan kohtuuttomasti loukata poikkeamisen hakijan yksityistä oikeutta.

Edellä viimeksi mainitun lisäksi kysymyksessä ovat selvästi ympäristön suojeluun liittyvät yleiset edut, jotka samalla ovat myös perustuslaissa suojattuja perusoikeuksia ja ulottuvat sillä tavoin laajempaankin kansalaisryhmään, joka tässä ympäristössä muutoin asuu tai liikkuu.

Näitä intressejä ja erehdyksen korjaamista vastaan ja niihin verrattuna purkamisen hakijan pyrkimys kaavan vastaisesti parantaa – joko onnistuen tai epäonnistuen; kuitenkin ostotilanteeseen verrattuna ansiotta ja lisäinvestoinnit parantavat tonttinsa arvoa ja erityisyyttä ei ole liiketoimintaan tai omaisuuden ”jalostamiseen” liittyvänä – tai ne ylittävänä – erityisintressinä tässä yhteydessä ensisijaisesti suojattavaa oikeutta.

Näin on varsinkin, kun hakemuksen tarkoittaman päätöksen purkaminen merkinnee sitä, että poikkeamisen hakijalla on mahdollisuus saada asia uudelleen harkintaan, jossa eri osapuolet voivat etunsa valvoa todellisten olosuhteiden puitteissa ei ole poikkeamisen hakijalle kohtuuton vaihtoehto, mutta samalla myös purkamisen hakijoiden yksityisen edun vaatima. Samalla tavoin uudessa harkinnassa tapahtuvaan oikeudenmukaiseen ratkaisuun päättyvänä, kuin purkamisen hakijoidenkin osalta tapahtuisi.

Edelleen asiassa on huomattavana, että purettavaksi haettu päätös edellä aikaisemmin esitetyn mukaisesti kuitenkin perustuu olennaiselta edellytykseltään sekä väärään laintulkintaan että vajavaiseen perusteluun – oikeastaan perustelun kokonaan puuttumiseen ja fraasilla korvaamiseen poikkeamisen myöntämiskriteerinä olevan erityisten syiden puuttumisen osalta.

Asiassa on myös syytä kiinnittää erityistä huomiota huolellisessa kaavoitusmenettelyssä varsin perusteellisesti ja kaavaprosessin luonteen

huomioiden laajan kannatuksen perusteella muodostuneen ja perustellun /s-määräyksen syntyyn, tarpeeseen ja olemassaoloon. Kaavamääräys, joka objektiivisesti ottaen on tarpeellinen ja tämän lisäksi juuri tällä kohden parhaiten säilyttää kaavan tätä määräystä koskevassa perustelussa ja viittauksissa Naantalin maisema- ja ympäristöarvoihin, vaatii kysymyksessä olevan ranta-alueen luonnontilassa pitämistä. Samalla tuo varaus on – jo kerran kompromissina luonut mahdollisuuden ylimalkaan kaavalle, eli ”vastapalveluksena” mahdollistanut rakentamisen sijoittumisen korkeille näköalapaikoille; rannan yllä sijaitseville korkeille kallioalueille edellä todetuin tavoin noin 20 metrin ja suuremmallekin korkeudelle/MW.

Samalla tuo sijoittaminen on sekin tarkoitettu tapahtumaan huolellisesti ja puita rakennusalueen ympäriltä kaatamatta. Viimeksi mainitun ominaisuuden osalta poikkeamisen hakija on jo menetellyt aivan perusteellisella tavalla juuri tämän tavoitteen vastaisesti ja jo sillä pilannut maisemaa. Se, että maisemaa on kiinteistön alueella ja tällä kaava-alueella poikkeamisen hakijan taholta näin jo tähän mennessä puuston osalta pilattu, ei kuitenkaan saisi kohtuudella tulla ”palkituksi” lisärakennusoikeudelle – tai tarkemmin tässä tapauksessa lähinnä rakennusoikeuden sijoittamiselle siltä kaavan em. rakenteen mukaisesti s-varauksella suojatuille alueille. Näin kaavasta ”ulosmitattaisiin” sitä luonnontilaiseksi tarkoitettua s-aluetta, josta siihen oli ”ladattu” jo koko korkeille rantakallioille sallitun/osoitetun rakentamisen vastapainoa. Sen kuluttamisen salliminen poikkeamalla tai muin ratkaisuin on epäreilua – varsinkin silloin kun juuri viimeisiä kallioalueita jo rakennetaan eikä kompensatiota luonnonmukaisuuden säilyttämiseksi kallioalueelta saada. Näin kaavaa tulisi käytetyksi yli sen varojen – tässä tapauksessa luonnontilassa säilytettäviä alueita perusteettomasti luovuttaen, kaavan s-aluetta kuluttaen suojatuille ranta- ja rinnealueille.

Näiden s-ranta- ja rinnealueiden osalta on tehty muuta edellä mainittuun rakentamiseen liittyvää ja sitä palvelevaa sinällään jo tarpeettoman raskasta ”infraa”, kuten eo. täydellinen massojen vaihto – ostokiviä myöten – ko. rannassa ja ympäristöön sopimattoman ”rantabulevardikiveyksen”

rakentamiselle sekä maisemaa pilaavien portaiden rakentamiselle koko rinteeseen.

Kaikkiaan purkamisen hakijoiden mielestä yleisellä edulla on asiassa suuri painoarvo, tällä jo kaavan perusteluissa maisemaltaan ainutlaatuiseksi luonnehditulla alueella tapahtuvaan rakentamiseen ja ennen kaikkea tarkoin harkituista kaavan rakentamismääräyksistä poikkeamiselle.

Edellä olevista lähtökohdista katsoen purkamisen hakijat myös korostavat, että – verrattuna esimerkiksi ratkaisuun KHO 2016:80 tässä tapauksessa vaatimus yksityisen oikeuden loukkauksesta perusteena sekä samoin julkisen edun loukkauksesta perusteena toteutuvat täysin, koska ilman purkua tai edellä mainitun toimenpideluvan valitusosion yhteydessä tehtäviä tähän poikkeamiseen puuttuvia ratkaisuja nuo loukkaukset yksityisen ja julkisen edun osalta ovat vaarassa toteutua.

Tarkasteltaessa sitä, mikä on aiheuttanut päätöksen virheen niin poikkeamisen sijainnin ja korkeusaseman osalta kuin poikkeamisen tarkoittaman rakentamisen yksityisen edun loukkaavuudenkin osalta, ovat lähtökohtana seuraavat seikat:

Poikkeamisen hakija on itse ja vastuullaan teettänyt rakentamisen toteuttamista ja sen seurausten arvioimista koskevan arvion suunnitelman, josta seuraukset ovat edellä kerrotut. Suunnitelmassa ei ole otettu huomioon Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä rakentamisen korkeusasemaa koskevan turvallisuusmääräyksen (MW + 3,5 m lattiakorkeus) eikä itseasiassa myöskään rakentamisen etäisyyttä rannasta koskevaa perusmääräystä, jonka noudattamista (15 m) olisi kohtuullista edellyttää myös tällaisella rantaan perustuvalla, mutta rannat rauhaan jättävällä kaava-alueella (tietenkin tässä tapauksessa toisena lähtökohtana edelleen pitäen, ettei /s-alueelle tule sallia mitään rakentamista).

Virhe ei siis ainakaan alun pitäen ole johtunut viranomaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä, mutta pakottavasta määräyksestä syntyvä

korkeusasemavaatimuksesta johtuva rakentamisen oikea sijoittuminen on jäänyt huomiotta vaikka tässä tapauksessa asian ratkaiseminen jo poikkeamisen yhteydessä oli todella välttämätöntä, koska vain siten olisi voitu nähdä rakennuksen todellinen sijoittuminen rantamaastossa, joka johtaisi rakennuksen "kipuamiseen" lähes puoli väliin rinnettä (hyvinkin kattokorkeudeltaan) ja tästä syystä myös horisontaalisesti piirtynyt aivan toiseen paikkaan. Muussa tapauksessa rinteessä olisi ollut pakko suorittaa massiivinen louhinta, mikä olisi johtanut epäilemättä poikkeamisen hakijan omaltakin kannalta aivan mahdottomaan tilanteeseen – saati sitten maiseman kannalta lähinäkymsellä joka samalla on naapurien rasitteena – kuin myöskin suuremmalla etäisyydellä, joka taas on paikallisen ja siellä liikkuvan samoin kuin erityisesti vesillä liikkuvien maiseman käyttäjien kannalta "viiltävä".

Purkamisen hakijat pyytävät saada tarvittaessa täydentää purkuhakemusta n. 1 kk kuluessa – ja uusia vaatimuksia esittämättä perustelujen ja selvitysten syventämisen ja toimittamisen osalta ja asiaa koskevan yhteenvedon muodossa.

Olennaista asiassa ovat ne kaksi seikkaa, että poikkeamisluvan hakija on hakemuksessaan esittänyt korkeusasemakysymyksen sivuuttamisella ja väärällä tulkinnalla virheellisen kuvan rakennuksen sijainnista ja siitä seuraavista maisema- ja naapuruustekijöistä.

Vastaavasti konsernijaos poikkeamisen käsittelijänä ja myöntäjänä ei ole kiinnittänyt huomiota siihen, että hakemuksessa on tällainen olennainen virhe. Sen velvollisuutena olisi luonnollisesti huomioida tässä suhteessa Naantalin rakennusjärjestyksen sisältö täysin viran puolesta ja siten, että muut asiassa kantaa ottavat – tai edellä mainitun seikan johdosta sivuutetut – asiaan osalliset voisivat menettelyvirheettömään ja sisältövirheettömään asian käsittelyyn ja siinä tapahtuvaan menettelyyn ja informaatioonkin luottaa. Kun näin ei ole voinut tapahtua, on käsittelyssä tehty virhe, joka on varmuudella olennaisesti vaikuttanut päätökseen.

Asiaa voidaan ja kuuluukin tarkastella myös siinä suhteessa, mikä on ollut purkamisen hakijoiden asema valittajina Turun hallinto-oikeudessa ja mikä näin ollen on rakennuksen todellista pakottavaa sijaintia ja korkeusasemaa koskevan uuden selvityksen merkitys, jos ajatellaan, että kysymys on uudesta, Naantalın rakennusjärjestyksen merkitystä tässä asiassa koskevassa selvityksessä. Toinen tarkastelutapa koskee jo itse rakennusjärjestyksen tosiasiallista pakottavan oikeusohjeen luonteista sisältöä, joka myös johtaa purkuperusteeseen.

Rakennuksen väärä sijainti ja siitä johtuva mm. väärä maisemallinen, naapuruusolosuhteiden huomioon ottaminen sekä kaavan sisällön ja vastaavasti poikkeamisen edellytysten arviointiin annettu ja omaksuttu väärä tieto merkitsee juuri niitä vakavia virheitä, jotka MRL 117 § purkuperusteisiin ja niiden painavuuteen vaikuttavat. Tämä on erityisen herkkää silloin kun kysymys on juuri paljon ristiriitaa sekä vallankäytön ongelmia ja eriarvoisuutta aikaansaaneesta poikkeamisenmenettelystä, joka uuden rakentamislain myötä katoaa mm. kaavanvastaiseen rakentamiseen vaikuttavien keinojen joukosta enempiä attribuutteja asiasta tässä kirjelmässä käyttämättä.

Tästä virheestä rakennuspaikan suhteen on voinut olla kysymys vain rakennuksen ja siihen kiinteästi ja välittömästi liittyvien laitteiden osalta, joihin tuo korkeusasemamääräys vaikuttaa. Esimerkiksi toimenpideluvassa olosuhde on toinen, koska korkeusasemariski rannan ja laitureiden rakentamisen suhteen jäävät luvanhakijan itsensä arvioitaviksi. Rakennuksen osalta ne ovat pakottavasti ja sitovasti arvioitu tässä tapauksessa rakennusjärjestyksessä.

Tärkeätä on huomata, että kysymys ei ole sinällään laiminlyödyistä asianosaisen kuulluksi tulemisesta vaan siitä, että koko hanke sijaitsee näistä korkeusasemavaatimuksista johtuen eri paikassa ja eri näköisenä ja eri tavoin vaikuttavana kuin mitä poikkeamishakemuksessa on esitetty. Näin tilanne on se, että vaikka naapurit olisivat tulleet kuulluiksi, heitä olisi poikkeusluvan perusteena olevalla kuvauksella ja sijainnilla ja myöskin

vaikutuksilla kuultu eri asiasta, kuin mistä tässä todellisuudessa on ja voi vain olla kysymys eli siitä, että lupaa on haettu väärään paikkaan ja väärillä premisseillä sen hakijan laiminlyönnin johdosta, jota konsernijaos ei ole päätöstä tehdessään huomannut. Ja kysymys on niinkin merkittävästä asiasta kuin rakennusjärjestyksen pakottavan määräyksen noudattamisesta. Jos voitaisiin puhua poikkeamisluvan tai rakennusluvan mitättömäksi toteamisesta, tässä olisi juuri siitä kysymys.

Purkamista edellyttää myös yleinen etu, koska hanke on selvästi lainvastainen ja rannankäytön osalta kaava-alueen luonnontilalla perustellun asemakaavan vastainen ja loukkaa nyt maastossa havaittua konkreettisesti siinä tarkoitettuja maisema-arvoja, kuten kuva-aineisto osoittaa.

Samalla maiseman tarveleminen tuo naapuruusasetelman uuteen valoon entistäkin selvempänä (valokuvat nykytilanteesta). Samaan suuntaan vaikuttavat näkemykset saunan ja terassin korkeusaseman muutoksesta Naantalın rakennusjärjestyksessä tulvavaaran huomioimista koskevaa pakottavan säännöksen vuoksi, johon ei voi poikkeamista saada.

Turussa 24.5.2023


asianajaja, Turku

purkuhakemuksen tekijöiden asiamiehenä

Liitteet:

1. 3D-kuvat
2. Kuva haetusta rakennuspaikasta
3. Kuva rakennuspaikasta ennen hakkuita
4. Kuva rannan muutostöistä
5. Kuva osittain hakatusta rinteestä
6. Kuva hakatusta rinteestä
7. Kuva mereltä
8. Kuva laiturista
9. Kuva ruoppaustöistä
10. Naantalin konsernijaoston päätös
11. Ote rakennusjärjestyksestä
12. Turun hallinto-oikeuden päätös