



29.8.2018

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 20.6.2018, 3525/18, asiat Dnro:t 00882/18/4113 ja 00913/18/4113

Asia: Lausunto Treeva Rakennus Oy:n rakennusluvasta.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat: 1. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio/Pirjo Vuori ja Lumi-Sirkku Vikiö sekä
2. Strandvik Oy/ Sari Söderlund ja Ilkka Punkkinen

Päätös, jota valitus koskee:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 25.4.2018 § 36.

Valittajien vaatimukset: 1. Asunto Oy Naantalin Ranta-Illusio
Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 25.4.2018 § 36 tekemä päätös kumottava
toissijainen vaatimus: Treeva Rakennus Oy:n rakennuslupahakemus hylättävä.

2. Strandvik Oy
Myönnettyä rakennuslupaa ei voida hyväksyä.

Lausunto: Läheteasiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausunto-
naan seuraavaa.

Treeva Rakennus Oy:n rakennusluvan myöntämisen perusteet

MRL 175 § Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. (18.3.2016/196)

29.8.2018

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Perusteluissaan Rakennus Treeva Oy on esittänyt, että poikkeamisella pyritään pääsääntöisesti parempaan lopputulokseen, oli kyse sitten toiminallisuudesta, taloudellisuudesta, ekoloogisuudesta tai estetiikasta. Treeva Oy haluaa edistää asuntorakentamista toteuttamalla rakennusoikeuden mahdollisimman hyvin ja samalla toteuttaa tontin ja rakennusalan tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä.

MRL:n säätämiseen johtaneen HE 101/1998 yksityiskohtaisten perustelujen mukaan lain 171.2 §:n 2 kohdan eräänä tarkoituksena oli, että kun halutaan poiketa asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, pääsääntöisesti tulisi muuttaa kaavaa, joka puolestaan kokonaisuudessaan on kunnan omassa harkinnassa. Rakennusoikeuden ylityksen on usein katsottu olevan vähäistä suuremman, kun se on ollut yli 10 %:n luokkaa. Tämä on yleensä kuitenkin koskenut tilanteita, jossa kerrosneliöinä mitaten ei ole ollut kysymys merkittävistä ylityksen määristä. Silloin kun kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrä on ollut suuri, prosentuaalisesti pienikin ylitys on voitu katsoa vähäistä suuremmaksi.

Rakennusluvassa on myönnetty vähäisenä poikkeuksena 17 neliömetrin kerrosalan ylitys (4,3 %). Ylitys oli myönnettävissä, koska kerrosalan ylitys oli hankekokonaisuuteen verrattuna vähäinen eikä kerrosneliöinä mitaten kysymys ollut merkittävästä ylityksen määrästä, se edisti asuntorakentamista ja toteutti tontin ja rakennusalan tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä.

135 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakennus soveltuu paikalle;*
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä*
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.*

Rakennusluvan edellytykset ratkaistaan Naantalissa rakennusvalvonnan tarkastusryhmän viikottaisissa kokouksissa. Tarkastusryhmään kuuluvat

29.8.2018

rakennustarkastaja, tarkastusinsinöörit, kaupunginarkkitehti, arkkitehti, kaupunginlakimies ja palotarkastaja.

- 1) Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta rakennusoikeuden vähäistä ylitystä, jolle on myönnetty poikkeaminen.
- 2) Rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.
- 3) Kaupungin arkkitehdin luparyhmässä annetun lausunnon mukaan rakennus soveltuu rakennuspaikalle
- 4) Toteutuu asemakaavan mukaisesti
- 5) Toteutuu asemakaavan mukaisesti
- 6) Asemakaavassa rakennuksen sijoittuminen on lupahakemuksen mukainen.

Hakemuksen käsittelyn aikana rakennuksiin on määrätty palomuuriratkaisu. Tällä ratkaisulla on varmistettu, että naapurikiinteistön rakennusoikeuden käyttäminen ja uudisrakennusten sijoittelu omalle tontille eivät esty tai rajoitu eikä lupapäätöksestä aiheudu tarpeetonta haittaa.

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys 15 §

Rakennuksen ja siihen liittyvien laitteiden korkeusasema ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suuressa varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviran-omaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +3,50 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Määräävänä tekijänä mereen rajoittuvilla rakennuspaikoilla on, että lattiankorkeus on +3,50. Tämän toteutuessa muu tontin ala sopeutetaan naapuritontin korkeuksiin sopivaksi. Lupahakemuksessa tarkoitettu tontti on rinnetontti, jolla korkeus lounaan puoleisella rajalla on noin kaksi (2) metriä meren pinnasta ja koilisen puoleisella rajalla kadun reunassa yli viisi (5) metriä meren pinnasta.

Korjattu muutoksenhakuohje, josta päätöksen antopäivä julkipanon jälkeen käy ilmi, on annettu 31.5.2018 ja muutoksenhaku aika lasketaan tuosta lukien.



29.8.2018

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitus aiheettomana hylätään.

Lisätietoja asiassa antaa tarvittaessa rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 4649 911.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet: -