

13 -09- 2019

Strandvik Oy
Naantali 12.09.2019

Oikaisuvaatimus rakennuslautakunnalle Treeva Rakennus Oy:n rakennusluvasta 28.08.2019 § 538

Rakennuslupa § 538 on hylättävä seuraavin syin ja perustein.

Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 19/0159/1 hylännyt Treeva rakennus Oy:n rakennuslupahakemuksen.

Nyt haettu uusi lupa koskee samaa kiinteistöä ja samoja rakennuksia, minkä aiemman luvan hallinto-oikeus on hylännyt.

Rakennusten pinta-alat ja tilavuudet ovat täsmälleen samat, kun aiemmin hylätyssä luvassa.

Hallinto-oikeuden päätös perustui rakennusoikeuden ylitykseen, eli siten myöskin uudessa luvassa olevat rakennukset ylittävät sallitun rakennusoikeuden.

Rakennus A 1:n alakerta on kokonaisuudessaan merkitty varastotilaksi.

Tilaan on kaksi sisäänkäyntiä ja sinne on valmiiksi lattiabetonin sisään asennettu sähkö, vesi ja viemärijohdot. (Vastoin aiempia lupaehtoja).

Rakennusasetuksen mukaan, mikäli tilan ominaisuudet vastaavat pääasiallisen käyttötarkoituksen vaatimuksia siinä määrin, että tilaa voidaan käyttää tai se voidaan myöhemmin ottaa pääasialliseen käyttötarkoitukseen, tilat kellarikerroksessa luetaan kerrosalaan riippumatta ilmoitetusta käyttötarkoituksesta.

Koska rakentaja on jo rikkonut aiempia lupaehtoja, niin on kohtuullinen syy epäillä, että nämä tilat tullaan ottamaan jälkikäteen asumiskäyttöön.

Siten A 1:n alakerta tulee laskea kokonaisuudessaan kerrosalaan.

Naantalin rakennusjärjestys määrää, että tontille saa rakentaa ainoastaan yhden liittymän. Suunnitelman rakennukset ovat levittäytyneen maksimaalisen rakennusoikeuden saavuttamiseksi niin laajalle, että tarvitaan vastoin rakennusjärjestystä 2 liittymää. Liittymät on merkitty pelastustieksi, pelastusasetus ei vaadi näin pienissä rakennuksissa pelastustietä.

1977 vahvistettu asemakaava on vanhentunut ja siinä on jäänteitä siltä ajalta, kun kortteli, missä luvanalainen tontti sijaitsee, käsitti vain yhden tontin.

Asemakaavassa rakennusoikeuden raja on määritelty vanhan tontin rajan mukaan meneväksi, eikä ole huomionnut siitä jälkikäteen lohkoja tontteja.

Kortteli on säilynyt väljänä ja rakennukset ovat riittävän kaukana toisistaan, ei kaavan ansiosta, vaan naapureiden keskinäisillä sopimuksilla rakennusten riittävän suurista etäisyyksistä.

Turun kaupunki ja myöskin Naantali ovat tehneet kaavan ajanmukaisuuden arviointeja myös tonttikohtaisesti, niin samoin olisi syytä tehdä tämän tontin kohdalla.

Arvioinnissa tontille rakentamisen sallivan alueen etäisyyden naapurin rajasta tulisi olla vähintään kaksi metriä.

Koska nykyinen kaava sallii rakentamisen naapurin rajaan kiinni, niin se tekee mahdottomaksi rakentamisen omalla tontilla pysyen.

Esimerkkinä yksittäiselle tontille tehty asemakaavan arviointi Naantali 27.05.2015 § 355

Naantalin rakennusjärjestys myös määrää, että rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Tätä tulevat rakennukset eivät täytä.

SIUVUT 1-2

1 SS 1P

2.2018 puhelinkeskustelussa Punkkinen/kaupunginarkkitehti arkkitehti ilmoitti vaativansa rakennuksiin harjakaton.

Myöskin korkeusaseman (sekä pihamaan, että rakennusten) tulee sopeutua ympäristöön sekä välttää täyttöjä.

Rakennuspaikka ei ole mereen rajoittuva, joten +3,50m lattiapinta B talossa on tarpeettoman korkea.

Oma talomme on rakennettu alunperin 1957, eikä siinä ole koskaan ollut ongelmia tulvan kanssa ja nykyinen lattiapinta on +2,40m.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurille.

132/1999 8§ Rakennetussa ympäristössä julkisivupiirrustukseen on sisällytettävä tieto suhteista ja liittymisestä viereisiin rakennuksiin riittävän laajasti.

Mikäli tätä pykälää olisi noudatettu, niin olisi havaittu, että rakennukset ovat liian lähellä taloamme ja tonttimme rakennelmia, sekä myöskin huomattu autotallimme puuseinän jäävän maan alle.

Asemapiirrokset ovat myöskin virheelliset, pohjakuvana on käytetty vanhaa karttaa, mikä ei anna oikeata kuvaa kiinteistömme nykytilasta.

Kartasta puuttuu kokonaan aiemmin tehty laajennuksemme rakennettavan tontin suuntaan, sekä terassirakenteet.

Siten talomme etäisyys ja koko poikkeavat merkittävästi asemapiirroksen tilanteesta.

Tämän perusteella myöskin naapurin kuuleminen ei ole pätevä, eikä pelastuslaitoksen lausunnossaan vaatimat mitat rakennusten etäisyydestä pidä paikkaansa.

Rakennusluvassa on mainittu myös tarkastustyöryhmän lausunto.

Lausuntoa pyytäessäni sain tietää, ettei dokumenttia ole olemassakaan.

Edellämainittuihin asioihin vedoten pyydämme, että rakennuslautakunta hylkää rakennusluvan §538.

Naantalissa 12.09.2019. Strandvik Oy



Sari Söderlund



Ilkka Punkkinen