



18.3.2020

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 26.2.2020, 1296/20, asia Dnro 00320/20/4113

Asia: Lausunto / Rakennusluvasta tehtyyn valitukseen.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat: /

Päätös, jota valitus koskee:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 29.1.2020 § 7.

Valittajien vaatimukset: Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 29.1.2020 § 7 tekemä päätös on kumottava ja luvanhakija velvoitettava laatimaan uudet jätevesisuunnitelmat.

Lausunto: Läheteasiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa.

Heinosten rakennusluvan myöntämisen perusteet

136 §. Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3-6 kohdassa asetetut vaatimukset;*

18.3.2020

4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä

5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkamisen on luvanvaraista.

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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvien osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

131 §. Rakennuslupahakemus.

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;

18.3.2020

- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttäjästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

134 a § Erityissuunnitelmien toimittaminen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.

Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.

Naantalin kaupungin ympäristösuojelumääräykset:

2 LUKU. JÄTEVESIEN JOHTAMINEN JA KÄSITTELY 6 § Yleiset määräykset Puhdistettujen jätevesien purkupaikkojen ja jäteveden puhdistuslaitteistojen sijoittamisessa tulee noudattaa seuraavia vähimmäissuojaetäisyyksiä, kun kysymyksessä on pelkästään harmaat vedet:

Purkupaikka	Laitteisto
Talousvesikaivosta 20m	25 m
Vesistöistä 25 m	25 m*
Tontin rajasta 5 m	5 m
Asuinrakennuksesta 5 m	5 m

*Jätevesien puhdistuslaitteistot tulee sijoittaa siten, että tulvakorkeuden aikana vesi ei pääse jäteveden käsittelylaitteistoihin.



18.3.2020

Lupahakemuksen tarkoittamana rakennuspaikkana oleva kiinteistö 529-415-1-19 sijaitsee vuodelta 2012 olevalla Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien yleiskaavan ja yleiskaavan muutoksen alueella. Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu loma-asutukselle varattu omarantainen rakennuspaikka RA-merkinnällä.

Yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan RA-rakennusalan määräys on seuraava:

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 4000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m² ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m². Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmaja 25 k-m². Mikäli saunarakennus ja/tai vierasmaja rakennetaan erillisinä rakennuksina, lisätään tämän/näiden rakennus oikeus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen. Kullekin vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan ja yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Alle 3000 m² suuruiselle rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vierasmajaa, rakennusten enimmäismäärä on kolme. Sauna tulee sijoittaa vähintään 25 m:n ja muut rakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pohjapinta-ala ylittää 150 k-m², tulee se sijoittaa vähintään 50 m:n etäisyydelle rannasta. Saunarakennus voi edellisestä poiketen sijaita lähempänä rantaviivaa, mikäli rakennuspaikan olosuhteet tai rakennuksen luonne sitä erityisesti perustelevat.

Hakijan ja oikaisuvaatimuksen tekijän selvityksistä käy ilmi, että purkupaikan ja talousvesikaivon suojaetäisyydet ovat seuraavat:

<i>Purkupaikka</i>	<i>Laitteisto</i>
<i>Talousvesikaivosta 54m</i>	<i>60 m</i>
<i>Vesistöä 65 m</i>	<i>65 m</i>
<i>Tontin rajasta 5 m</i>	<i>2 m</i>
<i>Asuinrakennuksesta 60 m</i>	<i>65 m</i>

Rakennusvalvonta on suorittanut kohteessa katselmuksen 18.12.2019. Valokuvat ovat oheismateriaalina.

Naantalin kaupungin ympäristösuojelu on pyynnöstä antanut seuraavan lausunnon kyseisen hankkeen jätevesisuunnitelmasta;

18.3.2020

- Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukainen suojaetäisyys talousvesikaivoon harmaiden jätevesien purkupaikan sekä laitteiston osalta täyttyy.

- Varsinainen jätevesijärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset.

- Naapurikiinteistön 529-415-1-9 Kaivon tulee olla rakenteeltaan siten tiivis, ettei pintavesi sinne päädy. Kaivonomistajalla olisi hyvä olla jo nyt tuoreet tiedot kaivovetensä laadusta, jolloin voidaan seurata vedessä tapahtuvia mahdollisia muutoksia. Pohjaveden muodostumisalueeseen kyseisen kiinteistön kaivovesien osalta ei voida ottaa kantaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen pohjavesialuekartaston mukaan Suvituoki-onttiellä tai muuallakaan Luonnonmaalla ei ole vedenottamiseen tarkoitettuja pohjavesialueita. Pohjavesialuekartan ote Naantalin osalta on liitteenä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että MRL:n 131 §:n 1 momentin mukaisesti haettaessa rakennuslupaa kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa sekä rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija on varmentanut nimikirjoituksellaan.

Erityissuunnitelmat, kuten jätevesisuunnitelma, on esitettävä myöhemmin rakennusluvassa annettujen määräysten mukaisesti ja ennen kyseiseen rakennusvaiheeseen tai toimenpiteeseen ryhtymistä. Näin on määrätty myös valituksenalaisessa rakennuslupapäätöksessä 20.11.2019 § 785 maankäyttö- ja rakennuslain 134a §:n mukaisesti seuraavasti:

*Ennen kunkin työvaiheen aloittamista tai töiden edistymisen mukaisesti on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
- Jätevesijärjestelmän suunnitelma*

Yhteenvedona ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennuslupa on myönnettävä MRL:n 131 §, 135 § ja 136 §:n edellytysten täytyessä, vaikka rakennuslupahakemuksen yhteydessä ei olisi esitetty lainkaan jätevesisuunnitelmaa.

Nyt lupahakemuksen yhteydessä esitetyn jätevesisuunnitelman todetaan lisäksi olevan Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukainen laitteiston sijoitus- ja purkupaikan etäisyyksien osalta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitukset aiheettomina hylätään.

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



18.3.2020

YMRÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet: - erillisen liiteluettelon mukaisesti