

OIKAISUVAATIMUS RAKENNUSHANKKEESTA YLIRAUMOLLA

545/10.03.00/2019

MELAYMP 15.10.2019 § 118

Valmistelija rakennustarkastaja Markku Vaittinen:

xxx ovat toimittaneet 11.9.2019 oikaisuvaatimuksen, joka koskee rakennuslupaa 15.08.2019 § 255, lupanumero 2019-241. Lupa koskee omakotitalon, autotalli-varastorakennuksen, saunan ja maalämpöjärjestelmän rakentamista Tornion kaupungin Yliraumon (423) rekisterikylän Ahonlaita-nimiselle tilalle RN:o 12-21 (851-423-12-21). Rakennusluvan hakijat ovat xxx. Oikaisuvaatimuksen laatijat ovat asianosaisia (naapuritontin haltijoita) eli heillä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että lautakunta oikaisee rakennustarkastajan päätöksen ja edellyttää uuden suunnitelman tekoa siten että uudisrakennukset sijoitetaan kauemmaksi heidän talostaan. Valittajat vastustavat omakotitalon sijoittamista heidän talonsa ikkunoiden eteen ja autotallin sijoittamista talon nurkalle. Sijoittelu haittaa heidän mielestään näkymää, asuinviihtyisyyttä, elämänlaatua ja turvallisuutta. Rakennusten suunnitelman mukainen sijoittaminen laskee heidän mielestään kiinteistönsä arvoa ja edellä mainitut tekijät muodostaa siten tarpeettoman haitan. He toteavat äitinsä asuneen yli 60 vuotta ja asuvan edelleen talossa.

Valittajat toteavat että linjaan tai kohdakkain rakentaminen sopii lähikohtaisesti sellaiseen paikkaan, jossa molemmilla tulevat ikkunatomat tai pikkuikkunaiset seinät tai autotallit vastakkain. Rakennusten sijainti tai etäisyys eivät haittaisi heitä ellei molemmat eteläikkunat olisi nimenomaan uudisrakennusten suuntaan. Valittajat kertovat että heidän talonsa on rakennettu 50-luvulla jolloin lehmät laidunsivat kyseisillä pelloilla. Silloin ei osattu huomioida että joku voi haluta rakentaa juuri ikkunoiden kohdalle. He toteavat että suunnitelma ei haittaa rakentajia koska heillä on kodinhoitotilat tms. valittajien talon suuntaan.

Valittajat toteavat että he eivät jättäneet huomautusta koska toivoivat rakennustarkastajan näkevän rakennusten sijainnista aiheutuvan tarpeettoman haitan. Kaupunkikuvatoimikunnan he olisivat toivoneet näkevän tiiviin rakennusryppään ja siten rakennuslupaa ei myönnettäisi.

Valittajat toteavat että suunnitelma näyttää paperilla paremmalta kuin todellisuudessa ja rakennustarkastajan sanoneen että päätökset tehdään papereiden ja google mapsin perusteella. Kaiken lisäksi rakennusten välinen etäisyys on harhaanjohtava, koska etäisyyttä ilmoitettaessa ei tule huomioiduksi terassia ja katosta jotka tuovat kokonaisuuden lähemmäksi heidän taloan.

He eivät itsekään huomanneet kuinka valtavan lähelle ikkunan eteen talo tosiasiaassa tulee. Heidän kanssaan voi sopia käynnistä paikan päällä miltä rakennuspaikka sisältä näyttää.

Valittajat kertovat että hankkeeseen ryhtyvät tekivät alun alkaen suunnitelman jonka tiesivät aiheuttavan heille haittaa. Suunnitelma lähti liikkeelle yhteistiestä, jonka maanomistaja ilmeisesti esitti rakentajille ennen kuin puhui asiasta heidän kanssaan. Ensimmäinen asemapiirros tehtiin jo ennen tonttien lohkomista. Suunnitelma olisi heidän mielestään kannattanut tehdä täysin uudelleen kun yhteistie ei toteutunut tai viimeistään silloin kun tie siirrettiin tontin toiseen reunaan. Valittajat eivät pitäneet yhteistietä hyvänä vaihtoehtona lukuisten muuttuvien tekijöiden takia; tien käyttö erilaista, käsitykset tien kunnossapitotoimista ja materiaaleista vaihtelevat, naapurit vaihtuvat jne.

Valittajat toteavat että kun tuollaiseen suunnitelmaan tehdään parin metrin hienosäätöjä sillä ei valitettavasti ole kokonaisuuden kannalta kovinkaan suurta merkitystä. Heille on esitetty neljä asemapiirrosta:

- lohkomattomalle tontille tehty piirros, jossa autotalli oli suoraan molempien ikkunoidemme edessä (tuossa ympäristössä se olisi ollut sama kuin olisi lyönyt laudat ikkunoihin)
- lohkotulle tontille tehty piirros, jossa autotalli oli toisen ikkunamme edessä
- lohkotulle tontille tehty piirros, jossa autotalli oli suurelta osin toisen ikkunamme edessä (suunnitelma nro 3)
- lohkotulle tontille tehty piirros, jossa autotalli on ikävästi makuuhuoneiden kulmalla ja talo aivan ikkunoiden edessä ja hyvin lähellä taloa.

Valittajat toteavat että rakentajat eivät ole esittäneet yhtään sellaista suunnitelmaa, jossa jompikumpi rakennuksista ei olisi suoraan heidän ikkunan/ikkunoiden edessä peittämässä maisemaa. Myös suunnitelma 3 näytti paperilla paremmalta kuin todellisuudessa. Valittajat eivät ymmärrä miten suunnitelmalle myönnettiin lupa vaikka rakennustarkastaja sanoi että merkitseviä tekijöitä tarpeettomasta olennaisesta haitasta voi syntyä esim. sijoittelusta ikkunan eteen, maisemaa/näkymää peittävästä vaikutuksesta, korkeuseroista jne.

Valittajat kertovat että autotallille haettiin keväällä parempaa paikkaa

talomme kulmalta, mutta he totesivat että se ei mahdu siihen tien ollessa tontin pohjoisreunassa vaan jäi edelleen pahasti aivan meidän ikkunamme eteen. Nyt virkamiehet sanoivat että suunnitelmaa on muutettu jo kerran meidän mieleemme mukaan. Kysymys on edellä mainitusta kokeilusta, suunnitelmasta numero 3. Kokeilu ei valitettavasti tuottanut toivottua tulosta vaan jäi edelleen pahasti heidän ikkunan eteen.

Valittajat kertovat yrittäneensä kutsua rakentajat käymään jotta he näkisivät miltä suunnitelma (suunnitelma 3) näyttäisi ikkunastamme. Rakentajat olivat lähdössä lomalle eivätkä palattuaan ottaneet yhteyttä asian tiimoilta. Valittajat toteavat että puhelun aikana oli käynyt ilmi että autotalli oli alun perin täysin tarkoituksella tähdätty heidän ikkunan eteen jotta näkymä rakentajien terassille estyisi. He olivat luulleet siihen saakka sitä tahattomaksi seuraukseksi ruutupaperisuunnitelman siirrosta lohkomattomalle tontille. Heille ei ollut mieleenkään että joku suunnittelisi rakennuksensa noin tietoisesti ja harkitusti naapurille haittaa aiheuttaen.

Valittajat toteavat että jo pari virkamiestä on asian käsittelyn aikana maininnut, että vastustamme muutosta, mutta siitä ei ole kysymys. He kertovat sanoneensa heti ensimmäisestä suunnitelmasta touko-kuussa poikkeamisluvan valmistelijalle että mikäli rakentajat siirtäisivät tien ja autotallin tontin eteläreunaan keittäisivät heille kahvit ja toivottaisivat tervetulleiksi naapurustoon. Tämä esitetty vaihtoehto ei kuitenkaan sopinut rakentajille vaikka sille olisi valittajien mielestä hyvät perustelut ja suunnitelmalla saisi aikaan symmetrisen kokonaisuuden.

Valittajat ovat toivoneet ja odottaneet että rakentajat keksisivät jonkin vaihtoehdon, joka ei tulisi heidän ikkunan/ikkunoiden eteen. Valittajat toteavat että ilmeisesti rakentajat eivät kuitenkaan ole kokeneet muiden vaihtoehtojen miettimisen olevan tärkeää. Valittajat toteavat puheista päätellen että rakennuslupa on luvattu heille ajat sitten. Jo keväällä rakentajat ja maanomistaja olivat sanoneet että saavat rakennusluvan ja eivätkä ilmeisesti sen vuoksi ole olleet halukkaita harkitsemaan parin metrin siirtoa suurempia muutoksia. Tai kun muutoksia tehdään sijoitetaan aina jompikumpi rakennus ikkunoidemme eteen. Tästäkin syystä valittajien mielestä olisi ollut tärkeää järjestää rakennustarkastajan johdolla katselmus ennen rakennuslupapäätöksen tekoa. Valittajien mielestä asian käsittely ei ole ollut täysin tasapuolista.

Valittajien mielestä rakennusten sijoittelu ei ole lain edellyttämällä tavalla sopusuhtainen ja paikalle soveltuva vaan rakennukset muodostavat heidän talonsa kanssa tiiviin ryppään avaran maiseman keskelle.

Valittajat pyytävät ympäristölautakuntaa huomioimaan kokonaisuuden; ison, avaran, tilavan ja aurinkoisen tontin sekä vaihtoehtojen määrän; ja kehottamaan rakentajia suunnittelemaan rakennusten sijaintipaikat niin, että kumpikaan niistä ei ole suoraan ikkunamme edessä ja että välimatkassa huomioidaan kaupunginarkkitehdin sanat: "peräpohjalainen rintamamiestalo vaatii tilaa ympärilleen".

Rakentajille on annettu mahdollisuus vastineen antamiseen. Vastine on toimitettu 20.09.2019. Vastineessaan rakentajat kertovat seuraavaa:

He pyytävät Meri-Lapin ympäristölautakuntaa hylkäämään valittajien oikaisuvaatimuksen, jonka vaatimuksena ovat rakennusluvan 2019-241 peruminen tai rakennusten uudelleen sijoittelu.

Rakentajat kertovat naapurinkuulemisen yhteydessä esittäneen useaa erilaista vaihtoehtoa valittajille ja olleet valmiita tekemään kompromissin rakennusten sijoittelusta. Rakennusten paikat ovatkin heidän mielestä muuttuneet oleellisesti alkuperäisistä suunnitelmita. He kertovat valittajaa lainaten viimeisimmästä naapurinkuulemisesta "Toukokuussa tämä suunnitelma olisi tuntunut kohtuullisen hyvältä, kuten silloin oli puhetta". Vaikka he siirtäisivät autotallin tontin etelälaitaan, talo jäisi edelleen lähes samaan paikkaan, koska rakennusmääräykset määrittävät etäisyydet. Rakentajat kertovat että siirrosta olisi aiheutunut jo toukokuussa kohtuutonta haittaa, koska heidän olisi pitänyt aloittaa kaikki suunnitelmat alusta. Autotallin siirtäminen muuttaisi myös piha-alueen toimimattomaksi. Sijoittelu lisäisi heidän mielestään myös lasten turvattomuutta pihalla, koska vain ranta-alue jäisi leikkimiseen. Rakentajat kertovat että ranta on suojeltua aluetta ja säilytettävä vapaana rakentamiselta. Näin ollen, pihakeittiö, leikkimökki ja muiden ulkorakennusten järkevä sijoittelu tontille vaikeutuisi heidän mielestään. Rakentajat toteavat että talon paikka on lähes keskellä tonttia ja etäisyys valittajien taloon on moninkertainen määräykseen nähden. Tämän hetkessä autotallin sijoittelussa he ovat ottaneet huomioon naapurin toiveet näkymiensä säilymiseksi.

Rakentajat kertovat vastineessaan että ovat huomioineet Tienlaita-tontille 12-22 mahdollisesti tulevaisuudessa rakentuvien rakennusten sijainnit ja ottaneet nämä huomioon rakennusten sijoittelussa ja että heidän pihapiiriin tästä ei koidu haittaa koska etäisyyden pysyvät rakennusten välillä rakennusmääräysten mukaisina.

Rakentajat jatkavat vastineessaan että kiinteistön arvon laskusta ei ole mitään näyttöä. Heidän mielestään uudisrakentamisen myötä arvo usein nousee alueella koska alueen keskihinta kohoaa. Myöskin turvallisuus kiinteistöllä paranee huomattavasti rakennusten myötä.

Rakentajat kertovat että aikaisemmin valittajien eteläisten ikkunoiden edessä oli vuosia ollut peittävä puu. Nyt keväällä ensimmäisen naapurikuulemisen jälkeen tämä peittävä puu oli kaadettu ja näkyvästä etelän suuntaan oli tullut heille erityisen tärkeä.

Rakentajat toteavat että koska ranta-alue on suojeltu, uudisrakennuksia on mahdoton sijoittaa tontille tavalla, jolla ne eivät näkyisi valittajien eteläisistä ikkunoista. Heidän mielestään oikaisuvaatimus on puhtaasti kiusantekoa, koska valittajilla ei ole mitään laillisia perusteita. He kertovat yrittäneensä edetä naapureita kunnioittavasti ja sopua ylläpitävästi lupa-asioiden suhteen yhteistyössä viranomaisien kanssa. He kertovat poikkeuslupavaiheen siirrosta seuraavaan kokoukseen jotta yksimielisyys valittajien kanssa olisi syntynyt.

He toteavat myös että valittajat kutsuttiin aloituskokoukseen, missä olisi ollut mahdollisuus tulla esittämään asiansa.

Rakentajat toteavat lopuksi että poikkeuslupapäätöksestä ilmenee hankkeen sijaitsevan Tornion yleiskaavan mukaisella asemakaavoitetulla tiivistyvällä pientaloalueella (AP).

Näitä alueita halutaan kehitettävän täydennysrakentamisella. Hankkeen toteuttaminen täydentää nykyistä kaupunkirakennetta yleiskaavan mukaisesti.

Oikaisuvaatimukseen on pyydetty lausunto Tornion kaupungin kaavoitus- ja mittauslaitosalueelta. Lausunnossaan 20.9.2019 kaupunginarkkitehti Jarmo Lokio toteaa seuraavaa:

Valituksen kohteeksi joutunut hanke sijaitsee Tornion yleiskaava 2021; Keskeinen kaupunkialue ja Raumo-tarkennusalueella asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP), jonne tulee ensisijaisesti asemakaavoittaa pientaloja. Kaupungin tahtotila ko. alueella on, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi pientalovaltaista rakentamista sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen. Koska alueella on voimassa rakennuskielto, on hankkeeseen ryhtyvä hakenut poikkeamisluvan jonka teknisten palvelujen lautakunta on hyväksynyt 22.5.2019 (§122). Koska päätöksestä ei ole valitettu on lautakunnan päätös saanut lainvoiman.

Taajamakuvan kannalta hanke täydentää ja tiivistää kaupungin tavoitteiden mukaisesti olevien palveluiden läheisyydessä (koulu) olevaa yhdyskuntarakennetta. Muodostuva uudispihapiiri edustaa kooltaan, muodoltaan ja sijoittelultaan tyyppillistä jokivarren rakentamista, jossa päärakennus on joen suuntaisesti sijoitettu ja talousrakennus on sijoitettu sen pohjoispuolelle. Eri kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten välinen etäisyys voidaan katsoa riittäväksi etäisyydeksi myös taajamakuvan kannalta etenkin kun rakennukset sijaitsevat hieman lomittain toisiinsa nähden. Kaavoitus ja mittaus -palvelualue toteaa lausuntonaan, että rakennushanke toteuttaa Tornion

kaupunginvaltuuston hyväksymän Tornion yleiskaava 2021:n mukaisia maankäyttötavoitteita.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että: (MRL136§)

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;
 - rakennus soveltuu paikalle;
 - rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
 - vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

- rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

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.

Tuleva asuinrakennus on harjakattoinen 1 ½ -kerroksinen, kuten valittaneilla naapureilla. Julkisivumateriaali on yhtenäinen lautaverhous. Autotalli on pulpettikatolla oleva 1 kerroksinen rakennus. Rakennuslupaehdoissa on määräys katosten lisäämiseksi käyntiovien päälle. Rakennukset ovat muodoltaan sopusuhtaisia. Väreinä ovat valkoiset seinät (RR20) ja musta katto (RR33). Valitut värit ovat hillittyjä ja maltillisia. Ne on katsottu sopivan ympäristöönsä jossa esiintyy monenlaista väritystä. Rakennuksista muodostuu suojaista pihapiiriä ja ilmansuunnat on huomioitu sijoituksessa. Rakennusvalvontaviranomaisen asettamana asiantuntijaelimenä, monijäseninen kaupunkikuvatoimikunta, on antanut myönteisen lausunnon rakennuslupaankin hankkeen sopivuudesta kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie oman tieyhteyden kautta.

Uudiskohteen päärakennuksen ulkoseinän ulkopinnan etäisyys valittajien rajasta on minimissään 14.741 metriä. Etäisyys valittajien asuinrakennuksen ulkoseinään on minimissään 19.5 metriä. Autotalin etäisyys rajasta on minimissään 5 metriä. Etäisyys valittajien asuinrakennukseen on minimissään 11.5 metriä. Päärakennus on suunniteltu naapurin kanssa samaan linjaan ja siten vaikutus näkymään rannan suuntaan on vähäinen. Autotalli ei sijoitu naapu-

reiden ikkunoiden eteen. Ranta-alue kuuluu yleiskaavan MY-alueeseen. (Maa- ja metsätalousvaltainen alue , jolla on erityisiä ympäristöarvoja)

Yleiskaavamääräyksissä sanotaan mm; haluamme, että pellot, niityt ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta ja että maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät. Alueella on voimassa MRL:n 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

"Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä." (MRA 57§)

"Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapuri-kiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy. " (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 5§)

Rakennuslupapäätös tehdään kokonaisharkintaa käyttäen asiakirjojen perusteella. Rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet. Rakennus soveltuu paikalle ja rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapuri-kiinteistön sopivaa rakentamista. Hanke täydentää ja tiivistää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti olevaa yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen aiheuttaa aina jonkinlaisen muutoksen ympäristöönsä. Vaikutukset näkymän, asuinviihtyisyyden, elämänlaadun ja turvallisuuden osalta eivät kuitenkaan muodostu vähäistä suuremmaksi. Turvallisuus hämärämiesten osalta sekä kiinteistön arvon kehitys eivät kuulu lain soveltamisalueeseen.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. (MRL133§)
Rakennusvalvonta ei havainnut hankkeessa mitään tavanomaisesta poikkeavaa. Näin ollen katselmusta rakennuspaikalla ennen lupapäätöstä ei nähty tarpeelliseksi järjestää. Valittajille tarjottiin mahdollisuutta tulla paikalle aloituskokoukseen. Siinä yhteydessä rakennustarkastajan johdolla on vielä keskusteltu rakennusten

sijoittumiseen liittyviä asioita.

OHEISAINEISTO

Oikaisuvaatimus 1 ja 2
Vastine
Poikkeamislupa
Rakennuslupa
Naapurin kuuleminen (rakennuslupavaihe)
Asemapiirustus
Julkisivut ja leikkaus okt
Pohjapiirustus 1 krs okt
Pohjapiirustus 2 krs okt
Pohjapiirustus at/var
Julkisivut ja leikkaus at/var
Karttaotteet
Lisäys oikaisuvaatimukseen 8.10.2019

YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ AAPO MÄENPÄÄ:

Edellä esitetyn perusteella Meri-Lapin ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

MERI-LAPIN YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: johtava rakennustarkastaja Markku Vaittinen, 0400 363707

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus

Otteet:
valittajat
rakentajat
rakennusvalvonta
