

Oikaisuvaatimus koskien rakennuslupaa 2022-217, 734-499-6-17, Märynummi

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.12.2022
3215/10.03.00.09/2022

Valmistelija

tarkastusinsinööri, Minna Vehmasto-Sulander, minna.vehmasto-sulander@salo.fi, 050-5177141

Taustaa

Oikaisuvaatimuksen käsittelyä on siirretty kahteen otteeseen oikaisuvaatimuksen tekijän pyynnöstä.

Kiinteistölle 734-499-6-17 ja 734-499-6-18, [REDACTED] Puistotie 8, on myönnetty rakennuslupa tunnuksella 734-2020-501. Asuinrakennus on kiinteistön 6-17 puolella ja talousrakennus 6-18. Ennen rakennuslupaa hankkeelle on myönnetty poikkeaminen asemakaavamääräyksestä. Kaupunkikehityslautakunta on myöntänyt poikkeamisen asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta ja sijainnista rakennuspaikalla, joka muodostuu kiinteistöjen 734-499-6-17 ja 734-499-6-18 osista. Rakennekatselmuksen yhteydessä rakennuksen korkeusasema näytti nostetulta. Sijaintikatselmuksessa 4.3.2022 varmistui, että asuinrakennusta on nostettu 1650 mm alkuperäisestä suunnitelmasta. Muutokseen pyydettiin hakemaan muutosrakennuslupaa. Naapurikuulemisen yhteydessä naapuri 734-499-1-16 [REDACTED] Puistotie 6 teki huomautuksen korkeusaseman muutoksesta. Naapuri sanoi, että tehdystä rakennuksen korkeusaseman muuttamisesta aiheutuu hänelle pysyvästi täysin kohtuutonta haittaa, siksi hän vastustaa ehdottomasti ko. muutoksen myöntämistä. Naapuri teki selvityspyynnön muutosluvan johdosta. Naapuri kysyi, missä asioissa hankkeessa on poikettu rakennusluvan määräyksistä.

Rakennusvalvonnan selvityksessä todetaan, että rakennushankkeelle on saatu poikkeaminen ennen rakennusluvan hakemista. Poikkeaminen koski asuinrakennuksen kerroslukua $\frac{1}{2}$ l, joka kaavassa on osoitettu $1 \frac{1}{2}$:ksi, sekä talousrakennuksen sijaintia rakennusalan ulkopuolelle. Kerrosluku on nyt $\frac{1}{2}$ l ja se poikkeaa asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta. Uusi talousrakennus puolestaan on alempana rinteessä ja kokonaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella. Kaavamääräyksissä ei ole annettu rakennuksen korkeusasemalle määrittystä.

Rakennuslupapiirustuksissa asuinrakennuksen sokkelin korkeusmaksimi on merkitty +57,85 ja mittausosaston sijaintikatselmuksessa mittaukset osoittivat, että sokkelin korkeus onkin +59,50. Alun perin suunniteltu 1. kerroksen lattiakorko oli + 57,90 ja uusi korko + 59,56. Kellarin alkuperäinen lattiakorko oli +54,75 ja uusi korko on +56,46. Puistotien reunassa kartoissa esitetty korkeuskäyrä on +59,00.

Hakijat ovat perustelleet korkeusaseman muutosta vastineessaan. He halusivat nostaa taloa alkuperäisistä suunnitelmista poiketen siten, ettei rakennukselle tulisi kosteusongelmia, kuten heidän viereisessä vanhassa rakennuksessa, joka on rakennettu aikoinaan katutasoa reilusti alemmas (Puistotie 10).

Korkeusaseman muutoksesta huolimatta, uudisrakennuksen harja on kuitenkin reilusti alempana, kuin vanhan rakennuksen harja.

Uudisrakennus on perustettu paalujen varaan. Pintavedet on johdettu omiin avo-ojiin.

Luonnollisesti korkeusaseman muutokseen olisi tullut hakea lupa jo aikaisemmin ennen rakentamista.

Rakennuslupa muutokselle myönnettiin 17.5.2022, 734-2022-217.

Oikaisuvaatimus

Naapuri 734-499-1-16 Puistotie 6 on tehnyt oikaisuvaatimuksen myönnettyyn muutoslupaan, joka koski asuinrakennuksen korkeusaseman muuttamista. Naapuri on lisäksi huolissaan maamassoista talon edessä ja takana ja niiden mahdollisesti aiheuttavasta maapohjan painumisesta. Naapuri katsoo myös, että hänen kiinteistönsä arvo on laskenut ja että pihan nosto loukkaa hänen kotirauhaansa ja yksityisyyttään. Naapuri pyytää rakennus- ja ympäristölautakuntaa tutkimaan, täytyvätkö kyseisen rakennusluvan myöntämiselle perusteet.

Hankkeeseen ryhtyneen kuuleminen

Hakijat ovat perustelleet talon nostoa ylärinteestä valuvien vesien aiheuttamien ongelmien estämiseksi. Heidän vanha talonsa Puistotie 10:ssä on kärsinyt valuvista vesistä. He ovat kaivaneet avo-ojat rajalle ja tontin ja Puistotien väliin.

Hakijat ovat kertoneet, etteivät ole nostaneet etupihaa niin paljon, että sieltä olisi suora näköyhteys naapurin pihalle. Heidän omien mittausten mukaan pihan ja naapurin kuusiaidan latvojen korkeusero on noin 2,2 m, joten etupihalta ei näen suoraan naapurin tontille. Hakijat kertovat myös, ettei heidän parvekkeelta ole suoraa näköyhteyttä naapurin pihalle talon päädyn estäessä näköyhteyden.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyissä valokuvissa on vielä hakijan takapihalla maakasoja, jotka on nyt jo tasoitettu ja pihaa on myös madallettu kiviaidan rakentamisen myötä. He kertovat, että maakasojen alla on noin 80 cm päässä kallio, joten maamassat eivät ole voineet vaikuttaa naapurin tontin jännityksiin.

Hakijat katsovat, ettei heidän rakennuksensa haittaa tarpeettomasti naapurikiinteistöä.

Rakennusvalvonnan selvitys

Kuten edellä on jo todettu, rakennushankkeelle on saatu poikkeaminen ennen alkuperäisen rakennusluvan hakemista koskien kerroslukua ja talousrakennuksen sijoittamista. Kaavamääräyksissä ei ole annettu rakennuksen korkeusasemalle määritystä.

Rakennuslupavaiheessa rakennuksen suunniteltu korkeusasema on vaikuttanut olevan kunnossa. Rakentamisvaiheessa hakijat ovat sitten todenneet, että pintavesistä tulee todennäköisesti ongelma, joten he ovat nostaneet taloa. Lopputuloksena talo on nostettu 1650 mm.

Rakennuspaikalla käynnin muistio 13.9.2022:

Rakennuspaikalla käynti koskien Puistotie 6 (499-1-16) omistajan vireille panemaa oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimus koskee muutosrakennuslupaa 734-2022-217, Puistotie 8-10, (499-6-17).

Aluksi katsottiin Puistotieltä näkymää kohti Puistotie 8. Todettiin, että Puistotie 8 pihaa on nostettu ja avo-oja on kaivettu Puistotien varteen. Oja laskee 6 ja 8 rajajojaan. Tarkalleen ei maastossa pysty sanomaan, mikä on alkuperäisen pihan korkeusasema. Pihan pinta ei ole kuusiaidan korkeudella, vaikka naapuri on niin väittänyt. Uudisrakennuksen harja on alempana kuin Puistotie 10 vanha asuinrakennus.

Sitten katsottiin näkymää 6 pihalta 8 suuntaan. Etupihalta ei ole näkymää naapurin puolelle autotallin ja kuusiaidan vuoksi. Talon takapihalla näkyy naapurin pääty ja parvekkeen kulma. Alempana tontilla, kohdassa, jossa kuusiaita päättyy, näkyy, että kaivuumassoja on levitetty loivaksi kummuksi 8 takapihalle, lähempänä taloa on kivimuuriaita. Pihamaan muodot laskevat rajajoja kohti.

6 omistajan mielestä hänen tonttinsa kosteustilanne on muuttunut 8 rakentamisen jälkeen. Hänen mielestään takapiha on paljon kosteampi kuin ennen ja yksi omenapuu on kuollut. Omenapuu on kyllä lammen

takana 8 suunnasta. Katselmuksessa on mahdoton todeta, onko kosteustilanne muuttunut, tonttien välissä on kuitenkin rajaoja. Maamassojen mahdollisesti aiheuttamaa jännitystä 6 puolella on myös vaikea todeta. 8 omistaja on kertonut, että maamassan alapuolella on kallio noin 80 cm päässä. Uudisrakennuksessa on paaluperustus.

Naapuri 6 teki vielä täydennyksen oikaisuvaatimukseen 24.10.2022. Siinä korostettiin vielä yksityisyyden häiriintymistä, massiivisia täyttöjä ja pohja- ja pintavesien valumista hänen tontilleen.

Puistotie 6 omistajan mielestä Puistotie 8 tontille on tuotu tuhansien kuutioiden verran maamassaa, tämän 8 on kiistänyt vastineessaan.

Puistotie 8 omistajien mukaan piha- ja pintavesiä valuu huomattavan paljon enemmän Puistotien suuntaan sen jälkeen, kun ylärinteessä tehtiin laaja avohakkuu.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä rakennusluvasta 2022-217 tehdyn oikaisuvaatimuksen valmistelusta ilmenevin perustein. Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan ja poikkeamisen mukaisesti eikä luvan myöntäminen aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille tai rajoita tarpeettomasti naapuritontin käyttöä. Tähän päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset.