

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2022-217 koskevassa valitusasiassa, Puistotie, Märynummi

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.03.2023
3215/10.03.00.09/2022

Valmistelija

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

Taustaa

Kiinteistölle 734-499-6-17 ja 734-499-6-18, [REDACTED] [REDACTED], on myönnetty rakennuslupa tunnuksella 734-2020-501. Asuinrakennus on kiinteistön 6-17 puolella ja talousrakennus 6-18 puolella. 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. Vastaava työnjohtaja ja hakija eivät olleet huolehtineet sijaintikatselmuksen tilaamisesta riittävän ajoissa mittaustoimistosta. Rakennusvalvonta tilasi 4.3.2022 sijaintikatselmuksen, jossa varmistui, että asuinrakennusta on nostettu 1650 mm alkuperäisestä suunnitelmasta. Lähin rakennuksen kulma on 5760 mm naapurin rajasta. Muutokseen pyydettiin hakemaan muutosrakennuslupaa. Naapurikuulemisen yhteydessä naapuri 734-499-1-16 [REDACTED] [REDACTED] 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 $\frac{1}{2}$ I, joka kaavassa on osoitettu I $\frac{1}{2}$:ksi, sekä talousrakennuksen sijaintia rakennusalan ulkopuolelle. Poikkeamassa hyväksyttiin kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ I. Uusi talousrakennus puolestaan on alempana rinteessä ja kokonaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella.

Kaavamääräyksissä ei ole annettu rakennuksen korkeusasemalle määritystä.

Ennen kuin poikkeaman valmistelu aloitettiin, tehtiin kiinteistölle 8.6.2020 maastokäynti, johon osallistui henkilöitä kaupunkisuunnittelusta, rakennusvalvonnasta ja hakija. Käynnillä todettiin, että talousrakennusta tulee madaltaa. Sen sijaintiin rakennusalan ulkopuolella ja asuinrakennuksen kerroslukuun $\frac{1}{2}$ I voitiin suhtautua myönteisesti. Tuolloin tulevilla rakennuspaikoilla puutarhassa oli vain perunapello, vähän mansikkaa ja pensasaita, mutta ei omenapuita.

Rakennuslupapiirustuksissa asuinrakennuksen sokkelin korkeusmaksimi on merkitty +57,85 ja mittaosaston sijaintikatselmuksessa mittaukset osoittivat, että sokkelin korkeus onkin +59,50. Alun perin suunniteltu 1. kerroksen lattiakorkeus oli + 57,90 ja uusi korkeus + 59,56. Kellarin alkuperäinen lattiakorkeus oli +54,75 ja uusi korkeus 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 (█). Lisäksi alkuperäinen kellarin lattiakorko olisi ollut noin 1200 mm alempana kuin nykyinen takapiha.

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 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, koska hänen mielestä näköyhteys hakijan tontilta naapuriin on pihan noston vuoksi häiritsevää. Naapurin mielestä hakijan puolelta valuu pinta- ja pohjavesiä ja hänen perunamaansa on vettynyt ja omenapuita kuollut. Hän sanoo salaojittaneensa pihaansa ja ilmoittaa, että vesimäärät olisivat kolme kertaa suuremmat kuin ennen naapurin rakentamista.

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 (█):ssä on kärsinyt valuvista vesistä. He ovat kaivaneet avo-ojan omalle puolelle naapurin rajan viereen sekä oman 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. Noin 600 m³ maamassoja, joita on käytetty istutettaviin pihalueisiin, ovat kaikki omalta tontilta kaivettuja. Täytehiekkää, sepeliä ja mursketta ei ole hakijan mukaan tuotu niin paljon kuin naapuri väittää, vaan noin 400 tonnia.

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 määrittystä.

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

Rakennuspaikalla tehtiin 13.9.2022, katselmus naapurin pyynnöstä koskien oikaisuvaatimusta. Katselmuksesta laadittu muistio on rakennusvalvonnan näkemys katselmuksesta.

Aluksi katsottiin Puistotieltä näkymää kohti hakijan kiinteistöä. Todettiin, että hakijan pihaa on nostettu ja avo-ojat on kaivettu edellä kerrotun mukaisesti. Puistotien suuntainen oja laskee hakijan puolella olevaan 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 [REDACTED] vanha asuinrakennus.

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

Naapurin omistajan mielestä hänen tonttinsa kosteustilanne on muuttunut hakijan rakentamisen jälkeen. Hänen mielestään takapiha on paljon kosteampi kuin ennen ja yksi omenapuu on kuollut. Katselmuksessa on mahdoton todeta, onko kosteustilanne muuttunut, tonttien välissä on kuitenkin rajajoja. Maamassojen mahdollisesti aiheuttamaa jännitystä naapurin puolella on myös vaikea todeta. Hakija on kertonut, että maamassan alapuolella takapihalla on kallio noin 80 cm päässä. Uudisrakennuksessa on paaluperustus. Paalukartan ja paalutuspyytäkirjan mukaan paalujen kalliokärkien korkeustasot osoittavat, että kallion pohja laskee naapurista poispäin. Paalujen pituudet ovat 2,7 m – 5,1 m. Naapurin uudesta salaojasta mittaamaa kolminkertaista vesimäärää on vaikea todentaa, koska ei ole tietoa, milloin ja mistä on mitattu aikaisemmat ja nykyiset arvot.

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

Naapurin mielestä hakijan tontille on tuotu tuhansien kuutioiden verran maamassaa, tämän hakija on kiistänyt vastineessaan. Hakijan mukaan piha- ja pintavesiä on alkanut valua huomattavan paljon enemmän Puistotien suuntaan sen jälkeen, kun ylärinteessä tehtiin laaja avohakkuu.

Mittausosasto kävi 21.2.2023 tarkastamassa korkoja rakennuspaikalla. Hakijan pihan pinnan ero kuusiaidan latvoihin on 2 m ja Puistotien keskiosaan 100 mm.

Hakijan vanhan asuinrakennuksen harja on 0,5 m ylempänä kuin uudisrakennuksen harja ja naapurin harja on puolestaan 1,8 m alempana uudisrakennusta.

Uudisrakennuksen lähin nurkka naapurin rajalta on 5760, eli 760 vaadittua etäisyyttä kauempana.

Naapurin kiinteistön arvoon ei oteta kantaa.

Rakennustöitä ei keskeytetty, koska sitä ei pidetty tarpeellisena.

Osittainen loppukatselmus eli käyttöönottokatselmus pidettiin 16.5.2022, koska käyttöönoton edellytykset täyttyivät. Loppukatselmusta ei voida pitää ennen kuin muutoslupa on lainvoimainen.

Rakennusvalvontaviranomaisen mielestä uudisrakennus sopii ympäristöönsä eikä ole kohtuuttoman korkea torahammas. Hule- ja pintavesien poisjohtamisesta on myös huolehdittu.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Hallintoasiantuntija; lausunnon toimittaminen liitteineen Turun hallinto-oikeudelle