

Kiinteistö Oy Sea-Masku oikaisuvaatimus 7.7.2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.08.2025

730/10.03.00.01/2025

Valmistelija

Rakennuslakimies Turo Järvinen

Tarkastusinsinööri on 11.6.2025 päätöksellään jättänyt ryhtymättä enempiin toimenpiteisiin ilmiantoasiassa, joka koskee kiinteistön 529-457-1-79 alueella olevaa puomirakennetta.

Tyytymättömänä päätökseen naapurikiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Sea-Masku on toimittanut 7.7.2025 oikaisuvaatimuksen päätökseen myönnetyn määräjän pidennyksen puitteissa.

Liite 1, ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.8.2025

Viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on MRL 187 §:n mukaan oikeus saada asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Ilmiantoasia on tullut vireille rakennusvalvonnassa vuonna 2024 eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaisesti rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa olleita säännöksiä eli maankäyttö- ja rakennuslakia.

MRL 126, 126a, 138, 136 ja 135 §:ssä säädetään seuraavaa:

126 §. Toimenpidelupa

Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen *rakennelman tai laitoksen* pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

126 a §. Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet.

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

- 1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (rakennelma);

2) urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunun alueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (yleisörakennelma);

3) asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (liikuteltava laite);

4) maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen (erillislaitte);

5) suurehkon laiturin, sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen (vesirajalaitte);

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (säilytys- tai varastointialue);

7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (julkisivutoimenpide);

8) muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (mainostoimenpide);

9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (aitaaminen);

10) muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (kaupunkikuvajärjestely);

11) asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen (huoneistojärjestely);

12) maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (maalämpö);

13) kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen tai rakentaminen.

Jos 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettu toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

138 §. Toimenpideluvan edellytykset

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvien osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

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;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin 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 purkaminen 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.

MRA 57 §:ssä säädetään seuraavaa:

57 §. Rakennuksen etäisyys

Harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

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.

Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä, voimassa 1.1.2012 lukien, määrätään 3 §:ssä, että seuraavat toimenpiteet eivät edellytä lupaa, mikäli ne eivät kohdistu suojeltuun rakennukseen tai ympäristöön:

1. Rakennelma, kokonaisala enintään 7 m², asemakaava-alueiden ulkopuolella MRL 129 § mukaista ilmoitusmenettelyä noudattaen enintään 20 m²,

- vähintään 4 metriä rakennuksista sekä asemakaava-alueella 4 metriä ja*
- asemakaava-alueiden ulkopuolella 5 metriä naapurin rajasta*
- vähintään 15 metriä rantaviivasta*
- kevytrakenteinen*

Mikäli jokin mainituista ehdoista ei täyty, tulee hakea toimenpidelupaa. Maalämpökaivon rakentaminen asemakaavoittamattomalle alueelle ei edellytä toimenpidelupaa, jos rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Maalämpökaivon toteuttamisessa on huomioitava 7 § esitetyt asiat. Rakennelman alaa ei lasketa kerrosalaan.

Esimerkkejä rakennelmista:

- katos, vaja, kasvihuone, maakellari tai vastaava rakennelma*
- huvimaja, grillikatos, kylpytynnyri, leikkimökki tai vastaava oleskeluun liittyvä rakennelma,*
- kattamaton terassi, patio, pergola tai vastaava rakennelma*
- kuivakäymälä*

6. Aitaaminen

- kiinteän aidan korkeus enintään 1,2 metriä*
- asemakaavoittamattomalla alueella*
- sijainti ja tukirakenteet kokonaan omalla puolella tontti*

Muutoshakemuksen liitteenä toimitetuista valokuvista ilmenee, että etäällä toisistaan olevien maahan istutettujen paalujen korkeus ei ylittäne aitaamisen korkeudesta rakennusjärjestyksessä määrättyä, rakenteet ovat kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolella ja rakenteet ovat lukumäärältään sekä massaltaan vähisiä eivätkä ne puurakenteisina ja mataluutensa johdosta erotu maisemassa.

Yksittäistä, valituksessa yli 2 metrin korkuiseksi kuvattua puutolppaa ei voida myöskään pitää MRL:n 126a §:n 4 -kohdan tarkoittamana suurehkona valaisinpylväänä (erillislaitte). Kiinteistön kameravalvonta ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen valvottaviin taikka luvitettaviin toimenpiteisiin.

Ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa toimenpideluvasta ja toimenpiteistä 126 ja 126a §:ssä säädetyn sekä Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä ilman toimenpidelupaa toteutettavista hankkeista annetut määräykset, ei kyseessä ole toimenpide, jota MRL:n mukaisesti olisi pidettävä luvanvaraisena toimenpiteenä.

Kyseessä olevilla puurakenteilla ei rakennetussa saaristo- ja rantamaisemassa voida myöskään katsoa olevan vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Puurakenteet sijaitsevat noin 80 metrin päässä muutoksenhakijan vapaa-ajanasunnosta, noin 70 metrin päässä saunarakennuksesta ja noin 30 metrin päässä laiturista. Lisäksi valokuvien ja ilmakuvatarkastekun perusteella kiinteistöjen rajalla kasvaa puustoa, erityisesti muutoksenhakijan asuinrakennuksen, sen pihapiirin sekä saunan suuntaan nähden.

Asiakirjat esitellään kokouksessa.

Ratkaisuvalta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

Esittelijä

Vt. rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
MRL 126, 126a, 138, 136 ja 135 §:ien sekä MRA 57 §:n ja
Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n nojalla

- hylkää oikaisuvaatimuksen ja
- pysyttää voimassa rakennustarkastajan valituksenalaisen päätöksen.

Päätös