

## Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2.6.2022 § 190, rakennuspaikka 680-005-0528-0010

Lupalautakunta 08.09.2022 § 69  
1220/10.03.00.03/2022

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuistolle on 2.6.2022 § 190:n mukaisesti myönnetty rakennuslupa 22-0160-R liikerakennuksen, mainoslaitteiden sekä maalämpöjärjestelmän rakentamiseksi osoitteeseen Kuninkojankaari 15, 20320 Turku. Rakennusluvan yhteydessä hankkeelle on myönnetty MRL 144 §:n mukainen rakentamistöiden aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Naapurikiinteistön omistaja on jättänyt lupapäätöksestä 17.6.2022 kirjatun oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan myönnetyn rakennusluvan perumista ja uudelleenarviointia:

1. Ympäristön asettamia erityisvaatimuksia ei ole huomioitu rakennussuunnitelmissa ja rakennusvalvonnan lupaprosessissa.
2. Rakennussuunnitelmat eivät ole EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49EY) mukaisia ja ympäristöministeriön ohjearvojen mukaisia. Asia selviää tehdyistä meluselvityksistä, josta nähdään, että liiketontin piha-alueelle on jäämässä yli 70 dB:n ja yli 65 dB:n alueita.
3. Suunnitelmat eivät ole Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2023 mukaisia, jonka mukaista toimintaa Suomen valtio ja EU edellyttävät jokaiselta viranomaiselta ja kunnalta.
4. Kohteelle ja sen koko julkisivulle jatkeinen ei ole toteutettu lainkaan äänieristys selvitystä. Nykyisen rakennussuunnitelman mukaista meluselvitystä ei myöskään ole tehty.
5. Rakennushanke on jo aloitettu koko alkuperäisen liiketontin 680-5-528-9 alueella, joka on rakennustöiden aloituksen jälkeen jaettu laittomasti kahdeksi eri tontiksi ja nykysuunnitelmien tarkoituksena ei ole rakentaa asemakaavamääräysten mukaisia yhtenäisiä riittäviä rakennusmassoja ja julkisivun jatkeita. Kuten meluselvityksen kuvat osoittavat. Vain toiselle tonteista aiotaan nyt rakentaa (tontti 680-5-528-10) ja toinen (tontti 680-5-528-11) jättää autotalon avoparkkipaikaksi. Liiketontti on jaettu kahdeksi eri tontiksi, jotta asemakaavamääräysten mukaisia rakennusmassoja ja julkisivun jatkeita ei tarvitsisi rakentaa koko raivatulle tontin alueelle. Tonttijaosta on valitettu hallinto-oikeuteen. Rakennuslupaprosessissa ja rakentamisen ohjaamisessa tulee ottaa huomioon kohdetta koskevat aiemmat päätökset ja luvat, koska ympäristö asettaa tälle tontille erityisvaatimuksia. Rakennusvalvontaa on huomautettu, että sen tekemillä päätöksillä sallia metsän kaato ja tontin tasaaminen koko liiketontin alueella on jo olemassa olleen ja lopputarkastetun pientaloalueen ja alueella asuvien ihmisten terveyden ja viihtyvyyden kannalta valtava merkitys. Asuinalueella on nyt yli 55 dB:n ja yli 60 dB:n meluhaittaa, jota nykyiset rakennussuunnitelmat eivät korjaa ennalleen. Koska alkuperäinen tontti 680-5-528-9 on kokonaan raivattu ja jaettu tonteiksi 680-5-528-10 ja 680-5-528-11, tulee rakentaminenkin toteuttaa koko alkuperäisen liiketontin alueella.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään , että tämänkaltainen menettely kiinteistön 680-5-528-10 alueella, jolla on EU:n tasolla asetettu erityisvaatimuksia on laitonta ja lupalautakunnan tulee puuttua asiaan ja oikaista rakennushanke vastaamaan kaikkia asemakaavamääräyksiä, lakeja, direktiivejä, ohjearvoja ja annettuja toimintasuunnitelmia. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyneeltä metsän ja maapohjan tasanneelta tontinomistajalta on vaadittava välittömästi koko omistamansa raivatun maa-alueen rakentamista kerralla valmiiksi ja koko maa-alueen suojaamista liikennemelua vastaan kaikki aiemmin perustellut asiat huomioiden.

Rakennustarkastaja toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

#### Kohdat 1-3

Ruoksvuori 2 asemakaava on tullut voimaan 1.8.2008. Asemakaavaa laadittaessa direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta on ollut voimassa kuten myös valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992), jotka on tullut ottaa huomioon jo kaavan laadintavaiheessa.

Turun kehätien ja Kuninkojankaaren välissä sijaitseva toimitilarakennusten korttelialue KTY-5 kuuluu Ruoksvuori 2:n asemakaava-alueeseen. Liiketikorttelin kehätien puoleiselle rakennusalan rajalle on asemakaavakartassa osoitettu merkintä 30 dB(A), jonka kaavaselitys kuuluu: ”Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A).” Merkintänä dB(A) tarkoittaa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen äänitasoeroa. Määräys koskee toimitilakortteliin rakennettavien rakennusten omaa melusuojausta, ei viereisen asuinalueen melusuojausta.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista 2 §:n mukaan ”Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.” Eli ohjearvot koskevat vain asuin- sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevia alueita eikä ohjearvoja voida soveltaa liike- tai toimitilarakennusten ulkoalueiden tai autopaikoitusalueiden osalta.

#### Kohta 4

Rakennuksen ulkoseinärakenteena käytetään 150 mm Paroc elementtejä + 20 mm:n ilmväliä sekä julkisivuverhouksena Ruukki Tokyo S18 metallilevyverhousta. Pelkästään 150 mm:n Paroc elementin ääneneristävyys tuoteselostuksen mukaan on  $R_w$  30 dB(A). Julkisivurakenteen jatkeena käytetään 100 mm Paroc elementtiä, jonka ääneneristävyys on niin ikään ilmoitettu  $R_w$  30 dB(A). Tuotteet ovat CE –merkittyjä ja hyväksytyjä rakennustarvikkeita. Erilliselle ulkoseinärakenteen ja julkisivun jatketta koskevalle ääneneristävyys selvitykselle ei ole perusteita. Äänitasoero rakennuksen ulko- ja sisäpuolella voidaan todentaa tarkistusmittauksilla tilojen valmistuttua.

Promenthor Oy on laatinut alueelta 29.10.2021 liikennemelutarkastelun sekä lisäselvityksen 21.4.2022. Selvitysten mukaan alkutilanne, jossa liiketontti on vielä rakentamaton, meluarvot ovat yli 65-70 Db(A). Kun rakentaminen on saatu lupapäätöksen mukaisesti valmiiksi, meluarvot

laskevat liiketontin piha-alueella 50-55 dB(A):n arvoihin. Mallinnuksessa, jossa liikerakennuksen jatkeeksi olisi rakennettu kaavan edellyttämä vähintään 3 metriä korkea julkisivurakenteen jatke, ei näyttäisi olevan vaikutusta meluasiaan.

#### Kohta 5

KTY-5 kortteli on alkujaan muodostunut neljästä erillisestä liiketontista. Tonttikokonaisuudelle on jo edellisen omistajan toimesta suunniteltu suurehko hanke, joka edellytti tonttien yhdistämistä yhdeksi tontiksi 680-5-528-9. Sen jälkeen liiketontti on uudella tonttijaonmuutoksella jaettu kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi, tontit 680-5-528-10 ja 680-5-528-11. Tonttijaonmuutos on määrätty astumaan voimaan heti, ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Tonttijaosta on valitettu hallinto-oikeuteen, joka ei ole antanut asiasta vielä päätöstään.

MRL 202 § mahdollistaa määrätä päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomaisen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeus ei kuitenkaan ole kieltänyt täytäntöönpanoa ja tontit on rekisteröity 22.3.2022, joten myöskään rakennuslupan myöntämiselle ei ole ollut estettä.

Lupapäätöksen mukainen rakentaminen edesauttaa myös asuinpientalokorttelien (AO-82) melusuojausta. Alkutilanne, jossa liiketontti on vielä rakentamaton, yli 55 dB(A):n arvoja esiintyy kaikkiaan yhdeksän kiinteistön piha-alueella. Sen jälkeen, kun luvamukainen rakentaminen on suoritettu 55 dB(A):n raja-arvot ylittäviä kiinteistön piha-alueita on enää neljä. Melun raja-arvot ylittävät näilläkin piha-alueilla ainoastaan osittain.

Oikaisuvaatimuksen tekijän omistamalla omakotitontilla on voimassa Ruoksvuoren asemakaava. Asemakaavassa tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueelle AO-82. Kaavakartassa AO-82 korttelialueelle on velvoittava merkintä 30 dB(A). Lisäksi asetettujen asemakaavamääräysten mukaan ”Piha-alueelle tulee toteuttaa näkymiltä suojattu oleskelualue, jolla päivämeluarvo ei ylitä 55 dB(A).” Näin ollen kiinteistön omistaja on itse velvollinen osaltaan huolehtimaan tonttinsa melunsuojauksesta siinä tapauksessa, kun päivämeluarvo ylittää 55 dB(A).

Se, että liikekorttelin rakentamiskelpoiseksi saattaminen on vaatinut maaston muokkausta ja puuston poistamista ja siten aiheuttanut olosuhteiden muuttumisen, ei muuta kaavamääräyksiä mitenkään. Liikerakennusta tai –rakennuksia ei voida rakentaa muokkaamatta ensin tontti rakennuskelpoiseksi. Puuston poistolle ja maastotöille oli myönnetty 19.11.2020 § 315 maisematyöluva 20-256-MAI.

Ruoksvuori 2 –asemakaavalle on tehty MRL 60 § 2. momentin mukainen ajanmukaisuuden arviointi 16.5.2022 § 188 (kv).

Rakennuslupa on myönnetty Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä voimassa olevan asemakaavan ja –määräysten mukaisesti. Rakennuslupapäätöksestä jätetty oikaisuvaatimus tulee hylätä perusteettomana.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 57, 60, 117 f, 125, 128, 135, 144, 187, 192, 202 §:t  
VN:n asetus 993/1992

Päätösehdotus	Lupalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana. Rakennustarkastajan lupapäätöstä ei ole syytä muuttaa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti