

Asianosaiset:  
Karjakuja, 23 20540 Turku  
Karjakuja 25, 20540 Turku  
Karjakuja 26 A, 20540 Turku  
Karjakuja 27, 20540 Turku  
Karjakuja 29 A, 20540 Turku  
Karjakuja 30, 20540 Turku  
Yhteys: [jussi.kankare@gmail.com](mailto:jussi.kankare@gmail.com),  
[parkkola@icloud.com](mailto:parkkola@icloud.com)

Oikaisuvaatimus 31.5.2021

Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta  
Rakennusvalvontapäällikkö Annika Alppi  
Puolalankatu 5, PL 355  
20101 Turku

## **Vaatimus menettely- ja asiavirheiden korjaamiseksi hallintolain 50 §:n nojalla**

### Päätökset, joita asia koskee

1. Rakennusluvan 2021-336 hyväksymistä koskeva päätös, annettu 15.04.2021.
2. Rakennusluvan 2021-337 hyväksymistä koskeva päätös, annettu 15.04.2021.

### Vaatimukset

1. Viranomaisen tulee poistaa rakennuslupia 2021-336 ja 2021-337 koskevat virheelliset päätökset ja ratkaista asiat uudelleen niin, että naapureiden kuuleminen toteutetaan lainmukaisesti.
2. Rakennuslupia 2021-336 ja 2021-337 koskevien päätösten täytäntöönpano tulee kieltää toistaiseksi, kunnes rakennuslupia koskevat asiat on käsitelty uudelleen asianmukaisessa järjestyksessä ja naapureita kuultu.

### Perustelut vaatimuksille:

## **Naapureiden kuulemisen laiminlyönti**

Rakennuslupahakemusten vireilletuloa ei ole ollenkaan ilmoitettu naapureille. Vireilletulosta ei ole ilmoitettu hakijan eikä valvontaviranomaisen kummankaan toimesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys, sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Ilmoituksen antaessaan rakennusvalvontaviranomaisen on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Oikeus tulla kuulluksi taataan myös perusoikeutena ja hyvän hallinnon takeena perustuslain 21 §:ssä.

### **Samaan kiinteistöön liittyvä aiempi poikkeuslupahakemus**

Rakennuslupien hakija on vuonna 2020 hakenut samaa kiinteistöä koskevaa poikkeamislupaa, josta tiettävästi ainakin neljä (4) naapuria on jättänyt muistutuksen. Poikkeamislupahakemus oli kuitenkin naapurien tietämättä peruutettu. Tämän jälkeen hakija on tehnyt naapureille asiasta ilmoittamatta rakennuslupahakemukset.

Nyt hyväksytyt rakennuslupahakemukset ovat täysin samansisältöiset kuin vuoden 2020 poikkeuslupahakemus (paitsi että autopaikat vähenivät vielä poikkeuslupahakemuksen 7:stä 6:een.) Rakennusluvassa siis myönnettiin vielä tiukemmat poikkeamiset kaavasta ilman poikkeamispäätöstä. Jos vuoden 2020 poikkeamislupaa varten on katsottu naapureiden kuuleminen aiheelliseksi, on erittäin ristiriitaista, että näiden huomattavasti useampia poikkeuksia sisältävien lupahakemusten kohdalla naapureita ei ole kuultu.

Koska poikkeamislupahakemuksen peruuttamista ja uusien rakennuslupahakemusten jättämistä ei ole ilmoitettu naapureille, on 21.4.2021 hyväksytyjen rakennuslupien oikaisuvaatimusaika kulunut umpeen. Naapurit ovat vasta itse tekemiensä selvittelyjen kautta saaneet tietää myönnetyistä rakennusluvista, alkaessaan kysellä tekemiensä muistutusten perään.

Hakijan menettelyä voidaan edellä esitetyn mukaisesti pitää vähintään kyseenalaisena, jopa tahallisenä. Hakijalle on täytynyt olla jo poikkeamislupahakemuksesta tehtyjen muistutusten perusteella täysin selvää, että kiinteistöön kohdistuva rakennuslupahakemus koskee myös naapureiden oikeutta ja etua, varsinkin, kun uudet lupahakemukset ovat sisältäneet myös yleistä turvallisuutta ja yhdenvertaisuutta heikentäviä poikkeamia. Hakijan on täytynyt olla myös tietoinen siitä, että hänen suunnittelemansa hankkeet ovat erityisesti poikkeamien osalta herättäneet naapureissa vastustusta.

Rakennuslupia 2021-336 ja 2021-337 koskevassa päätöksenteossa on näin ollen laiminlyöty asianosaisen kuuleminen ja menettelyssä on siten tapahtunut olennainen menettelyvirhe, joka viranomaisen tulee välittömästi korjata.

### **Rakennushankkeen vaativuus ja hakemuksen sisäinen ristiriitaisuus**

Rakennuslupia on haettu muun muutostyön nimikkeellä ja luvansaantia rakennusvalvonnasta perusteltu sillä, että kyseessä on pieni sisäinen muutos- tai

korjaustyö.<sup>1</sup> Kuitenkaan rakennussuunnittelutehtävää ei ole alun alkaenkaan merkitty lupahakemuksessa vähäiseksi. Tällöin suunnitteilla oleva korjaustyö tarkoittaisi yksinkertaista ylläpitokorjausta, johon lupaa voitaisiin hakea toimenpideluvalla tai toteuttaa ilmoitusmenettelynä, jolloin naapureiden kuuleminen saattaisi, toisin kuin tässä tapauksessa, olla ilmeisen tarpeetonta.

Nyt myönnettyissä rakennusluvuissa hankkeiden vaativuusluokka on merkitty tavanomaiseksi. Turun kaupungin rakennus- ja lupalautakunta on kokouksessaan 5.2.2019 ilmoittanut noudattavansa MRL 120 d §:n mukaisia suunnittelutehtävän vaativuusluokkia ja valtioneuvoston antamaa asetusta vaativuusluokkien määräytymisestä.

Edellä mainitun perusteella kyseiset rakennushankkeet kuuluvat vaativuusluokaltaan vaativaan (Karjakuja 28b ollessa kolmikerroksinen talo) tai poikkeuksellisen vaativaan suunnitteluluokkaan (museoviraston ja V-S pelastuslaitoksen **ehdolliset** lausunnot).

Karjakuja 28 a ja 28 b yhdistettävien tonttien leveys on 20 m, ja syvyys Karjakujalta katsottuna noin 40 m. Tontti rajautuu kaikilta muilta sivuiltaan naapuritontteihin, paitsi Karjakujan puolelta katuun ja siten vastapäisiin naapureihin. Asemakaavamerkinnöissä ja määräyksissä tontti on merkitty AO-1/S eli erillispientalojen korttelialue.

Onko rakennushankkeen sijainti tai kaavan sisältö siis sellainen, että kuuleminen on naapureiden edun kannalta ilmeisen tarpeetonta?

Esimerkiksi Karjakuja 28 a sijaitsee alle kahden (2) metrin päässä Karjakuja 30:n aidasta ja tonttien rajalta. On erittäin epätodennäköistä, että asumiskiellossa olevan Karjakuja 28 a:n peruskorjaus olisi niin pienimuotoista muutostyötä, etteikö siitä aiheutuisi mittavaa haittaa naapurustolle esimerkiksi melun, lisääntyvän liikenteen ja rakentamisaikana myös paloturvallisuuden heikkenemisen muodossa.

On myös erittäin epätodennäköistä, että Karjakuja 26 omistajilla tai asukkailla ei olisi mitään etua valvottavana suhteessa Karjakuja 28 rakentamiseen. Rakentamissuunnitelmassa on suunniteltu kaikki Karjakuja 28 parkkipaikat sijaitsemaan suoraan Karjakuja 26 tonttirajalle. Tämä merkitsee toteutuessaan lähes kaikkien tontilla sijaitsevien puiden kaatamista ja omakotimaisen, puistomaisen pihan muuttumista parkkipaikaksi.

Mahdollinen rakentaminen vaikuttaa myös Karjakuja 25 asukkaisiin: Samaan kohtaan Karjakujalle purkautuu kolmen kiinteistön pihaliikenne. Kulkuväylät ovat ahtaat ja kiinteistöistä tullaan kadulle peruuttamalla. Mikäli rakennusten asukasmäärä lisääntyy, niin kiinteistön 28 autoliikenne lisääntyy huomattavasti.

Jos parkkipaikkoja hyväksyttäisiin vähemmän kuin kaava sallii eli vain 6, minne 11 asukkaan vieraat, kiinteistöllä asioivat, ym. pysäköivät? Kun Karjakuja 28 lähistölle jo nykyisellään pysäköi kadulle yksikin auto, kohdassa eivät ohiajavat autot pysty ohittamaan, vaan syntyy sumpu. Pitää koukata kevyenliikenteenväylälle tai syntyy jono. Kiinteistön 28 lisääntynyt liikenne ja liian vähäiset autopaikat asukasmäärään nähden tulisivat täten olemaan kaikkia Karjakujalla asuvia ja asioivia koskeva asia. Katu kun on kokonaan suljettu toisesta päästä.

---

<sup>1</sup> Naapureiden puhelinkeskustelut Turun kaupungin rakennusvalvonnan kanssa 5/2021.

Lisäksi kiinteistö 28 nykyinenkin liikenne käyttää Karjakuja 25 pihaväylää autojen kääntöpaikkana.

Suunniteltu rakentaminen sisältää muun muassa seuraavaa:

- Kaksi rakennusta peruskorjataan sisäpuolelta täysin rakentaen uudet kosteat tilat, WC:t, keittiöt/asunto jne. sekä tehdään tilamuutokset ym.
- Väliseiniä puretaan ja rakennetaan uusia
- Väli- ja alapohjarakenteet uusitaan
- Ulkoseinien vanhat sahanpurueristeet uusitaan ja korvataan uusilla eristeillä
- Uusittuja asuntoja toteutetaan 11 kpl
- Rakennusten ulkopintojen laidat puretaan toisesta rakennuksesta kokonaan ja toisesta osin
- Rakennetaan uudet tekniset tilat terassien alle (kaivuu ja sokkelin kiilaus ym.)
- Uusia maalämpökaivoja tehdään 2 kpl (porausta ja kaivuu)
- Uusi vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko rakennuksiin kadulta ja ilmeisesti myös uudet sähkökaapelit (kaivuut) Rakennuksissa ei ole koskaan ollut sisävessoja eikä suihkuja.
- Uusia autopaikkoja rakennetaan 6 kpl (isojen maisemapuiden kaadot, kaivuut ja täytöt)
- Autopaikoille on varmaankin tehtävä jokin tie (kaivuut ja täytöt)
- Vanha talousrakennus (25m<sup>2</sup>) on ilmoitettu myöhemmin purettavaksi ja tilalle uusi 40m<sup>2</sup>, jolle haetaan erillinen rakennuslupa

Tontin leveys on ainoalta tuloreitiltään eli Karjakujalta vain 20 metriä ja yhdistettävien tonttien pinta-ala 800 m<sup>2</sup>.

Onko rakennushanke niin vähäinen, ettei sillä ole vaikutusta naapurin etuun?

Rakentamisesta syntyvän haitan lisäksi rakennuslupa pitää sisällään useita poikkeamia, joilla on suuri merkitys naapureiden ja asuinympäristön yleiselle turvallisuudelle ja viihtyvyydelle.

**Lainvastaiset poikkeamat suunnittelussa/ rakentamisessa:**

**Kaavanvastaisuus:** Kaavamääräyksissä yksiselitteisesti todetaan, että AO-1S korttelialueella on osoitettava 2 kpl autopaikkoja/asunto. Hankkeen toteutuessa tämä aiheuttaisi huomattavaa haittaa ja turvallisuusriskiä naapurustolle ja erityisesti lapsille ja tietä käyttäville koululaisille.

On erittäin haitallista, että suunnitelmassa autopaikkojen osalta alitetaan yli 70 % kaavan vaatimustasosta. Hakemuksessa poikkeama on perusteltu vähintäänkin ristiriitaisesti. Samassa suunnitelmassa kerrotaan, että asuinhuoneistoja on tarkoitus **yhdistää suuremmiksi**. Hakemuksessa autopaikkojen vähäisyys perustellaan kuitenkin näin:

*Koska asunnot ovat **pieniä yksioita** niin autopaikkojen tarve ei ole niin suuri kuin kaavassa edellytetään.*

Kuten useampi naapuri totesi jo keväällä 2020 poikkeamislupahakemusta koskevissa muistutuksissa, Karjakuja 28 asukkaiden jatkuva pitkäaikainen ja laajamittainen kadulle pysäköinti on aiheuttanut vaaraa ja haittaa naapurustolle ja kaikille tietä käyttäville.

Pienestä piha-alueesta johtuen haittaa on aiheutunut lähinaapureiden lisäksi muillekin Karjakujan asukkaille, koska autojen pysäköinti ja esimerkiksi peräkärryn säilyttäminen on sijoittunut heidän kiinteistöjensä eteen, sillä pihaan ei yksinkertaisesti ole mahtunut. Ja tuolloin asukkaita on ollut vain muutama.

On varsin todennäköistä, että asukasmäärän moninkertaistuessa parkkipaikkaongelma hankaloituu ja muuttuu jopa kestävämmään suuntaan.

Kaavamääräyksissä todetaan yksiselitteisesti, että tällä erillispientalojen korttelialueella ympäristö säilytetään.

Tässä hankkeessa on selvää, että Karjakujan puolelta kaikki puusto/ nykyinen ympäristö tullaan hävittämään mittavien kaivuiden ja autopaikkojen vuoksi eli kaavamääräystä ei noudateta.

Miksi viranomainen ei halua näitä kaavamääräyksiä noudattaa, ja millä edellytyksillä tällaisia poikkeuksia edes voidaan rakennusluvassa myöntää?

### **Esteettömyysvaatimuksen huomiotta jättäminen**

Mikäli hanke toteutettaisiin, kestävämpiä on myös rakentamisen esteettömyysvaatimuksen sivuuttaminen. Kuten edellä jo mainittiin, ilmeisenä tarkoituksena on peruskorjata rakennukset ja jatkaa niissä asuntojen vuokraamistoimintaa.

Rakennusluvassa esteettömyydestä lausutaan seuraavasti:

*Asuntojen tavoitettavuus ja sisäinen mitoitus ei täytä esteettömyyden vaatimuksia. Kyseessä on vanhan rakennuksen vähäinen korjaaminen*

Edellä esitetystä selviää, että kyseessä ei suinkaan ole vähäinen korjaaminen. Peruskorjauksen yhteydessä ei ole hyväksyttävää jättää toteuttamatta esteettömyyden olennaisia teknisiä vaatimuksia siten kuin ne MRL 117 e §:ssä lausutaan.<sup>2</sup>

Rakennuslupahakemuksesta ilmenee, että rakennuksen pääasiallisena rakentajana tulee toimimaan henkilö, jonka tarkoituksena on liiketaloudellinen rakentaminen. Useista poikkeamisista huolimatta poikkeamislupaa ei ole haettu. Rakennuslupahakemuksen maksaja Marko Östberg on esittänyt jollekin naapurustossa uutena omistajana. Internet-hakukoneen mukaan Turussa samanniminen henkilö on rakennuttaja ja rakennusliikkeen omistaja.

Liiketaloudelliseen tarkoitukseen vanhoja rakennuksia korjattaessa ei liene millään tavalla perusteltua luopua esteettömyysvaatimuksesta. Sen ohittaminen sekä rakennuttajan että

---

<sup>2</sup> Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta (MRL 117 e §). Esteettömyyden olennainen tekninen vaatimus koskee kaikkia rakennuksia ja niiden piha- ja oleskelualueita käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla.

varsinkin toimivaltaisen viranomaisen toimesta on erittäin huolestuttavaa ja jopa ihmisoikeuksia rikkovaa.

Esteettömyysvaatimus on kirjattu muun muassa YK:n vammaisyleissopimukseen. Sopimus tuli voimaan Suomessa 10.6.2016. Tämä tarkoittaa sitä, että kansainvälistä sopimusta vammaisten henkilöiden ihmisoikeuksista on noudatettava lakina. On epätodennäköistä, että ammattirakennuttaja ei tuntisi omaa toimintaansa koskevaa lainsäädäntöä. Herää kysymys, halutaanko lain säännöksiä kiertää taloudellisessa hyötymistarkoituksessa.

Esteettömyysvaatimuksen sivuuttaminen rikkoisi myös perustuslain 6 §:ää sekä yhdenvertaisuuslakia siten, että se asettaa vammaiset tai muuten liikuntarajoitteiset henkilöt eriarvoiseen asemaan.

### **Paloturvallisuusvaatimuksista poikkeaminen**

Rakennusluvassa todetaan myös seuraava poikkeama:

*Rakennusten palotekniset ominaisuudet eivät vastaa voimassa olevia määräyksiä. Muutos parantaa paloturvallisuutta olevasta tilanteesta.*

Toteutuessaan hankkeessa on kyse laajamittaisesta peruskorjaamisesta, jossa lähes kaikki rakennusten toiminnot rakennetaan uudelleen sähköjä, lämmitystä ja vesi- ja viemäröintitöitä myöten, ei ole millään tavalla hyväksyttävää tinkiä paloturvallisuusvaatimuksista sillä perusteella, että tilanteessa tapahtuu pelkästään 'paranemista olemassa olevaan tilanteeseen nähden'.

On huomattava, että Karjakuja 28 a on määrätty asumiskieltoon juuri tulipalon vuoksi. Tämän vuoksi paloturvallisuuteen on näissä kyseisissä kohteissa kiinnitettävä erityistä huomiota varsinkin, mikäli rakennusten asukasluku entisestä lisääntyisi.

### **Yhdenvertaisuuden toteutuminen tällä asuinalueella**

**Mikäli nyt myönnetty rakennuslupa jäisi naapureita kuulematta voimaan, olisi tällä vaikutusta muihinkin käytäntöihin ja kaavamääräysten tulkintaan tällä alueella ja ehkä laajemminkin.**

Tapa, jolla rakennusluvut on nyt liiketaloudellista toimintaa harjoittavalle rakennuttajalle myönnetty, ei edistä eikä osoita päätöksenteon läpinäkyvyyttä. Kyseinen toiminta ei edistä asukkaiden yhdenvertaisuutta alueella eikä myöskään koko kaupungin alueella.

### **Lopuksi**

Edellä mainitut näkökohdat huomioon ottaen esitämme Turun kaupungin rakennusvalvonnalle mahdollisuutta itseoikaisuun koskien rakennuslupia 2021-336 ja 2021-337 hallintolain 50 §:n nojalla.

Esitämme myös mahdollisen rakennushankkeen täytäntöönpanokieltoa tässä vaiheessa, kunnes naapureiden kuuleminen on tehty.

Koska asiassa valitusoikeuden normaali määräaika on kulunut umpeen, toivomme mahdollisimman pikaista asian käsittelyä ja vastausta. Kuten aiemmin mainittiin, määräaikojen sisällä on ollut mahdotonta reagoida siksi, että rakennuslupahakemuksesta ja -hankkeesta ei ole tiedotettu naapureille mitenkään.

Tarvittaessa päätöksen purkua sekä täytäntöönpanokieltoa tullaan hakemaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Turussa 31.5.2021

Jenni-Elise Lehtovuori, Karjakuja 23, [loviisatar2011@gmail.com](mailto:loviisatar2011@gmail.com)

Timo Rumpunen, As. Oy Karjakuja 26 A (hallitus), [timo.rumpunen@hotmail.com](mailto:timo.rumpunen@hotmail.com)

Marko Parkkola ja Marke Hanski, Karjakuja 25, [parkkola@icloud.com](mailto:parkkola@icloud.com)

Elina, Jaakko, Henna ja Heidi Soini, Karjakuja 27, [jaakko.soini@soiniyhtiot.fi](mailto:jaakko.soini@soiniyhtiot.fi)

Johanna Brusila, Karjakuja 29 A, [brusila.johanna@gmail.com](mailto:brusila.johanna@gmail.com)

Jussi ja Maiju Kankare, Karjakuja 30, [jussi.kankare@gmail.com](mailto:jussi.kankare@gmail.com)

Joel Väre, Karjakuja 30, [varejoel356@gmail.com](mailto:varejoel356@gmail.com)

Turussa 31.5.2021, ylläolevien puolesta

---

Maiju Kankare