

Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamishakemus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.05.2018 § 30

Rakennustarkastaja Markku Aro

Lupatunnus

18-0002-POI

Hakija

Rakennusliike Lehto Oy, Voimatie 6 B, KEMPELE

Rakennuspaikka

Myllärinmäki, Rämepsälänkatu 12, Naantali, 529-022-0020-0001,
pinta-ala 8 389 m²

Kaavamääräys

ALY Yhdistettyjen liike- ja yleisten rakennusten korttelialue

Kaavoitustilanne

Ak-314

Kaavan vuosi

2011

Sallittu kerrosala

675+350 m²

Rakennettu kerrosala

684 m²

Rakennushanke

Yksikerroksisen puurakenteisen hoivatarakennuksen rakentaminen.

Poikkeaminen

1. Poiketaan asemakaavan rakennuspaikalle osoittamasta käyttötarkoituksesta ALY/s-1 (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue) rakentamalla tontille hoivatarakennus.

Perustelu: tarve hoivatarakentamiselle alueella. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut tontille.

2. Rakennusoikeuden ylitys: kohteena oleville rakennusaloille on asemakaavassa merkitty $675+350=1\,025\text{ k-m}^2$ rakennusoikeus. Rakennetaan $1\,200\text{ k-m}^2$ suuruinen rakennus.

Perustelu: Riittävän suuren yksikkökoon saavuttaminen. Rakennus on jaettu pienempiin rakennusmassoihin.

3. Poiketaan asemakaavan rakennusalueen rajoista. Hoivatarakennus sijoittuu osittain ty/t sr-4 -rakennusalueelle.

Perustelu: Rakennuksen toiminnallisuus vaatii rakentamista yhteen tasoon, jolloin rakennus ei mahdu rakennusalueelle. Rakennuksen arkkitehtuuri ja muotokieli sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan.

4. Tontilta puretaan sr-4 merkinnällä varustettu talousrakennus (vanha navetta), joka on pyrittävä säilyttämään.

Perustelu: Uudisrakennus rakennetaan navetan paikalle, Vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen hoivarakennukseksi ei ole mahdollista.

Kuuleminen

Kaupunki on kuullut kuutta naapurikiinteistöä.

13.3.2018 saapunut kaksi huomautusta.

15.3.2018 saapunut kaksi huomautusta

Huomautukset käsitellään poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

Lausunnot

Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Toteaa lausuntonaan, että koska on kyse rakentamisesta ja poikkeamisesta suojellussa pihapiirissä, tulee poikkeuslupaani liittää selvitys kaavassa sr-3 merkittyjen rakennusten tulevasta kunnostuksesta ja käytöstä. Kun uudisrakentaminen on kooltaan varsin massiivista verrattuna kaavassa suojeltuihin rakennuksiin, on tärkeää, että ennen rakentamista suunnitellaan vanhojen rakennusten luonteva säilyminen ja toiminta uuden hoivakodin yhteydessä.

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Käyttötarkoituksesta poikkeaminen vastaa osittain kaavan tavoitetta alueen

käytöstä ja tarve hoivarakentamiselle on aito. Rakennusoikeuden ylitys on kohtuullinen ja mahdollistaa tehokkaamman yksikköön. Suurempi rakentaminen mahtuu kohtuullisesti tontille ja rakennuksen suunnittelulla on pystytty luomaan kokonaisuuteen sopiva ratkaisu.

Tontille ei ole löydetty toimijaa tai käyttäjää, joka pystyisi kunnostamaan ja säilyttämään kaikki tontin suojellut rakennukset ja ottamaan ne käyttöön. Nyt poikkeamiseen haetulla ratkaisulla pystytään säilyvät rakennukset kunnostamaan ja ottamaan käyttöön.

Yhdyskuntatekniikka Mika Hirvi

Ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa puoltavat haettua poikkeamista hakemuksen mukaisesti.

Päätösehdotuksen perustelut

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §).

Poikkeamisesta ei tässä tapauksessa seuraa MRL:n 171 §:n mukaisia haittoja.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §).

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros ovat esityslistan liitteinä (KHKON 21.5.2018).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kokouksessa jaettiin pöydälle Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin 21.5.2018 toimittama huomautuskirjelmä, joka on oheistettu.

Oheismateriaali:

- Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin kirjelmä.

Merkittiin, että Vilhelm Junnila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa päätösesitystään seuraavasti:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin 21.5.2018 saapuneen huomautuksen.

KONSERNIJAOSTO

Konsernijaosto merkitsi tiedokseen Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin 21.5.2018 saapuneen huomautuksen. Konsernijaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.