

## Poikkeamishakemus Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kahden kerrostalon rakentamiseksi

121/10.04.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 34

Rakennustarkastaja Markku Aro:

### Lupatunnus

18-0001-POI

### Hakija

Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16, Turku

### Rakennuspaikka

Kantakaupunki, 529-003-0051-0022, Tullikatu 16

### Kaavoitustilanne

Asemakaava

### Rakennushanke

Rakennetaan kaksi kerrostaloa. Kt1 3 150m<sup>2</sup> Kt2 2 880 m<sup>2</sup>. Asuntoja yhteensä n. 100 kpl

### Poikkeaminen

1. Autopaikkoja rakennetaan; asuintilat 1/85 k-m<sup>2</sup> (vaade 1/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin min. 1 ap/asunto ja liiketilat 1/50 k-m<sup>2</sup>). Palvelu- ja erityisasuminen 1/150 k-m<sup>2</sup>.
2. Rakennusten jätetilat sijoittuvat rakennusten ulkopuolelle (vaade: jätetilat sijoittuvat rakennuksen sisään).
3. Rakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +20,0 ja rakennuksen ja laitteiden ylin korkeusasema +25,0 (vaade: räystään korkeus +19,0 ja ylin korkeusasema +23,5).
4. Ullakolle rakennetaan kerrosalaksi laskettaviksi tiloiksi ¼ suurimman kerroksen alasta (vaade: ½ suurimman kerroksen alasta.)

### Hakijan perustelut

1. Kaavan vaatimus ei vastaa tarvetta. 2015 samaan kortteliin valmistuneessa kerrostalossa on edelleen myymättömiä autopaikkoja.
2. Jätetilojen sijoittuminen rakennusten ulkopuolelle vähentää hajuhaittoja sekä helpottaa kahden eri as.oy:n välisiä yhteisjärjestelyjä.

3. Kaavan esittämät räystääskorkeudet todettiin haasteelliseksi viereisen tontin rakentamisen yhteydessä. Lämmöneristysmääräysten jatkuva kiristyminen aiheuttaa ongelmia riittävän eristyksen ja tuuletuksen varmistamisen yläpohjassa. Kadun toiselle puolelle kortteli 55 on tullut voimaan asema-kaavamuutos, joka nimenomaan osoittaa ko. korkeusasemat.

4. Tullikadun toisella puolella kortteli 55 on sallittu käyttää  $\frac{3}{4}$  suurimman kerroksen alasta ullakolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelin 51 tontteja 22 ja 23 tulisi kohdella tasavertaisesti.

### **Kaupungin arkkitehdin lausunto**

Kyseisillä tonteilla on voimassa asemakaava AK-322 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 12.12.2011 ja tullut voimaan 28.2.2013), kun taas Tullikadun toisella puolella (as. oy Victoria) on voimassa asemakaava AK-344 (9.2.2015 / 7.10.2016). Kaavojen määräykset poikkeavat hieman toisistaan muun muassa räystääskorkeuden ja harjakorkeuden osalta. Myös pysäköintinormi on kaavoissa erilainen. As oy Tullinkulman tontilla on voimassa AK-216 (25.11.1991 / 19.11.1992).

Tullikadulle ollaan parhaillaan suunnittelemassa uudentyyppistä kävelypainotteista keskustakatua. Kaavoittajan näkemyksen mukaan erityisesti räystääskorkeuden salliminen samankorkuiseksi kadun molemmin puolin tuottaisi kaupunkikuvallisesti yhtenäisemmän ja tasapainoisemman katutilan Tullikadulle. Räystääskorkeuden nostaminen ja kattokaltevuuden säilyttäminen nostavat samalla myös rakennusten suurinta korkeutta. Rakennuksen korottaminen metrillä kaavan sallimasta korkeudesta ei kaavoittajan näkemyksen mukaan merkittävästi huononna naapuritalojen asemaa, koska rakennus joka tapauksessa peittää suoran näkymän naapurirakennuksista. Korottaminen pienentäisi valokulmaa ja vapaata näkymää naapurirakennuksista noin 2,3 astetta (etäisyys kadun vastapuolisista rakennuksista uuden rakennuksen harjaan on noin 25 metriä.)

Rakennuksen ullakkokerroksen huoneistoalaan laskettavan pinta-alan kasvattaminen puolesta kolmeen neljäsosaan liittyy kaupunkikuvallisesti edelliseen asiaan, rakennuksen korottamiseen metrillä kaavan sallimasta korkeudesta. Käytettävän huonealan lisääminen ullakkokerroksessa ei sinänsä muuten muuta oleellisesti kaavan tavoitteiden toteutumista, joten kaupunkikuvallisesti kerrosluvusta poikkeaminen on perusteltua edellisen kapaleen mukaisesti.

Pysäköintipaikkavaatimuksia keskustarakentamisessa on vuosien mittaan pienennetty joukkoliikenteen kehittyessä ja erilaisten liikennemutojen lisääntyessä. Keskustassa on kesäaikaan pysäköintiongelmia, mutta muulloin pysäköintitilat ovat pääasiassa riittäviä. Uudemman asemakaavan pysäköintinormien soveltaminen kyseiseen rakennukseen voidaan katsoa perustelluksi rakennushankkeiden yhdenmukaisen kohtelun kannalta.

Jätehuoneen salliminen erillisenä pihalle huonontaisi rakennuksen muutenkin pieneksi jäävää pihaa ja kaavoittajan näkemyksen mukaan tähän poikkeamiseen ei tulisi antaa lupaa.

### **Kuuleminen**

Kaupunki kuullut kuutta naapurikiinteistöä.

Kuuleminen päättyi 19.03.2018. Annettu lisäaikaa kuulemiselle 26.03.2018 asti. Yksi huomautus on saapunut 19.03.2018

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

### **Päätösehdotus**

Rakennustarkastaja Markku Aro ja Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa puoltavat poikkeamishakemusta seuraavasti:

Myönnetään poikkeaminen:

1. Autopaikkoja rakennetaan; asuintilat 1/85 k-m<sup>2</sup> (vaade 1/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin min. 1 ap/asunto ja liiketilat 1/50k-m<sup>2</sup>). Palvelu- ja erityisasuminen 1/150 k-m<sup>2</sup>.
3. Rakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +20,0 ja rakennuksen ja laitteiden ylin korkeusasema +25,0 (vaade: räystään korkeus +19,0 ja ylin korkeusasema +23,5).
4. Ullakolle rakennetaan kerrosalaksi laskettaviksi tiloiksi  $\frac{3}{4}$  suurimman kerroksen alasta. (Vaade:  $\frac{1}{2}$  suurimman kerroksen alasta.)

Ei myönnetä poikkeamista:

2. Rakennusten jätetilat sijoittuvat rakennusten ulkopuolelle (vaatimus: jätetilat sijoittuvat rakennuksen sisään).

### **Päätösehdotuksen perustelut**

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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.

Haettu poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Haetun poikkeamisen kohta 2. Rakennusten jätetilat sijoittuvat rakennusten ulkopuolelle (vaatimus: jätetilat sijoittuvat rakennuksen sisään), ei myönnetä, koska se vaikeuttaa pihajärjestelyjä eikä siten ole tarkoituksenmukainen. Määräys vastaa vastapäisen kiinteistön asemakaavan Ak-334 määräystä ja toteutusta.

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

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 18.6.201(Säilytetään erillisessä poikkeama-aktissa)

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 poikkeamislupahakemuksen kohtien 1, 3 ja 4 osalta, mutta jättää myöntämättä kohdan 2 osalta rakennustarkastaja Markku Aron ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Rakennustarkastaja Markku Aro oli läsnä tämän asian käsittelyn aikana.

#### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.