

19.4.2021

Sivu 1

Lupatunnus	LP-529-2021-00222
Kiinteistötunnus	529-406-7-17
Kiinteistön osoite	Kotkavuorentie 3
Hakija	Kultaranta Resort Oy Särkäsalmentie 178, 21100 Naantali

Toimenpide Rakennetaan kolmiasuntoisia puuverhoiltuja yksikerroksisia rivitaloja. Asuntojen määrä 12 kpl
Liitytään vesihuoltolaitoksen viemäriin ja vesijohtoon.

Tonttie lohkominen suoritettu

Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavasta:

1. Rakennetaan ympärivuotiseen vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja loma-asuntojen korttelialueelle.
 2. Talousrakennusten(at) rakennusoikeus käytetään asuinrakennuksen rakentamiseen
 3. Sitovaa tonttijakoa ei toteuteta. Muodostetaan neljä uutta tonttia. Tonttien lohkominen on suoritettu 4.3.2021
 4. Rakennetaan kolme asuntoa yhdistettävälle tontille, joihin saisi sijoittaa maksimissaan kaksi asuntoa.
 5. Rakennusalueen raja ylitetään.
 6. Tonttiliittymän sijainti. Sijainti mahdollistaa luonnonkauniin kallion säilyttämisen.
-

Lausunto Maankäyttö, 12.3.2021, Puollettu

Naapurien kuuleminen Kaupunki kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.

Lähtökohtatiedot

Kaavoitustilanne:

Ak-305 merkinnällä RA-3. Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen.

Rakennushanke:

Kortteli 12 on rakentamaton. Rakennetaan kolmiasuntoisia puuverhoiltuja yksikerroksisia rivitaloja. Asuntojen määrä 12 kpl.

Hakijan selvitys:

Alueelle on rakentunut kunnallis- tekniikka johon rakennukset liitetään. Kiinteistölle on olemassa kiinteä tieyhteys. Teiden käyttö ja talvikunnossapito on ympärivuotista. Rakennukset tullaan suunnittelemaan ja täyttämään vakituisen asumisen edellytykset. Naantalin monipuoliset palvelut ovat lähettyvillä. Ympärivuotisen asumisen lisääntyminen mahdollistaa myös palvelujen paranemisen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Erityisenä syynä kaupunkikuvan kehittyminen sekä ympäristön muuttuminen kaavoituksen jälkeen

Lupaehto

Rakennuslupavaiheessa on syytä kiinnittää huomiota rakennusten sijoitteluun tonteilla kaupunkikuvan kannalta.

19.4.2021

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Päätätjä

Kaupunginhallituksen Konsernijaosto

Naantalin kaupunki

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta

Päätös

Puollettu

Päätöksen 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;

19.4.2021

Sivu 2

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 ylittää vähäisesti asemakaavaan merkityn koko korttelia koskevan rakennusoikeuden 15 m² (5%), joten hanke ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Erityisenä syynä poikkeamiselle on. Erityisenä syynä kaupunkikuvan kehittyminen sekä ympäristön muuttuminen kaavoituksen jälkeen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset
MRL 173 § Poikkeamismenettely
MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätöksen antaminen

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Vastaavaa rakennuslupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa.

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.(MRL 174 §)

Tämä päätös on voimassa 22.5.2023 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Lunastus

Samalla konsernijaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 800 euroa.

Muutoksenhakuohje

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.