

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Aika 20.12.2021 klo 16:30 - 17:26

Paikka Valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 35	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 36	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 37	Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoontumisaika ja -paikka 1.1. - 30.6.2022	5
§ 38	Anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi / VG-Port Oy	6
§ 39	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi, 529-511-0001-0097	8
§ 40	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi sekä kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitys, 529-455-0004-0058	9
§ 41	Poikkeamishakemus loma- ja vajarakennuksen rakentamiseksi, 529-528-0001-0177	10
§ 42	Poikkeamishakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunto alueesta vakituiseen asumiseen, 529-406-0007-0017	11
§ 43	Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350	12

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Sipponen Kaisa	Puheenjohtaja	
	Santalahti Samuli	Varapuheenjohtaja	
	Arvonen Pertti	Jäsen	
	Eura Juha	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Haapala Mikko	Jäsen	
	Muikkula Janne	Jäsen	
	Outinen Sari	Jäsen	
	Salokangas Elina	Varajäsen	
	Forsblom Toni	KH:n puheenjohtaja	
	Naavasalo Matti	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Sydänmaanlakka Sanna	Henkilöstön edustaja	
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 39 - 43
	Sahlström Mika	Kaavoitusarkkitehti	§ 43
	Leppänen Laura	Kaupunginjohtaja	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Kaisa Sipponen
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

35 - 43

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 27.12.2021

Samuli Santalahti
pöytäkirjantarkastaja

Juha Eura
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
28.12.2021 .

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 35

20.12.2021

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 35

Kuntalain 103 §:n mukaan toimitin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimitimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimitimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 36
henkilöstöjaosto

20.12.2021

Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 36

Esittelijä

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Samuli Santalahti ja Juha Eura.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Samuli Santalahti ja Juha Eura.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 37

20.12.2021

Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoontumisaika ja -paikka 1.1. - 30.6.2022

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 37

1769/00.00.02/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Hallintosäännön 140 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunginhallituksen jaosto kokoontui vuoden 2021 loppupuolella seuraavasti:

Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoukset pidettiin syyskaudella 2021 valtuustosalissa maanantaisin 27.9., 18.10., 22.11., 20.12. alkaen pääsääntöisesti kello 16.30.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää kokoontumisestaan 1.1. - 30.6.2022 seuraavasti:

Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoukset pidetään maanantaisin 7.2., 7.3., 4.4., 16.5. ja 13.6. pääsääntöisesti alkaen kello 16.30.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 38
henkilöstöjaosto

20.12.2021

Anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi / VG-Port Oy

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 38

1623/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

VG-Port Oy on toimittanut 15.11.2021 anomuksen koskien 29.9.2016 päivätyn kiinteistön kauppakirjan kohdan 4.3 rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä. Anomus on liitteenä.

Liite B1, KHJ 20.12.2021

Kauppakirjan kohdan 4.3 mukaan vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen tai uudisrakennuksia, joiden kerrosala on vähintään 2 000 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoiteaika umpeutui 28.9.2021. Kauppakirja on oheistettu.

Oheismateriaali

- Kiinteistön kauppakirja 29.9.2016

VG-Port Oy anoo kauppakirjan rakentamisvelvoitteen pidentämistä kolmella (3) vuodella sekä lisäksi rakentamisvelvoitemäärän 2 000 k-m² alentamista 1 000 k-m²:in.

Anomuksen mukaan hakija on toteuttanut kiinteistöllä merkittäviä satama- ja varastokentän maanrakennus- ja louhintatöitä toimintansa aloittamiseksi. Kentät on pinnoitettu ja niille on toteutettu hulevesijärjestelmät. Muotoutunut liiketoiminta ei ole tarvinnut katettua tilaa, mutta merkittävässä määrin kenttätilaa. Lisäksi hakija on rakentanut satama- ja laiturirakenteita.

Hallirakennuksen rakentaminen on edelleen suunnitteilla toteutettavaksi seuraavan kolmen vuoden aikana, mutta katetun tilan tarpeen arvioidaan olevan aiemmasta poiketen vain noin 1 000 k-m².

Kaupunginhallituksen jaosto on aiemmassa ratkaisukäytännössään myöntänyt yleisesti noin kahden (2) vuoden pidennyksen rakentamisvelvoitteiden määräaikoihin kerrallaan. Esimerkiksi vallitsevassa

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 38
henkilöstöjaosto

20.12.2021

yleisessä taloustilanteessa taikka satama- ja merenkulkualalla ei ole sellaista laskusuhdannetta, joka aiheuttaisi erityisen painavan perusteen arvioida asiaa ja tilannetta toisin. Kaupungin kannalla ei myöskään ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisveloitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.

Rakentamisveloitteen määrän laskemiseksi 1 000 k-m²:in ei anomuksessa ole esitetty sellaisia painavia perusteita, että kauppakirjassa sovittu rakentamisveloitteen määrää 2 000 k-m² olisi pidettävä kohtuuttomana. Rakentamisveloitteen määrän alentamista ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena vallitsevissa olosuhteissa ja taloussuhdanteessa.

Esitän, että anomuksen johdosta rakentamisvelvoiteaikaa pidennetään hieman yli kahdella vuodella 31.12.2023 asti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää tontin 529-106-5-5 rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 31.12.2023 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

VG-Port Oy, lisäajan anominen rakentamisveloitteen mukaiseen rakentamiseen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 39
henkilöstöjaosto

20.12.2021

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi, 529-511-0001-0097

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 39

1519/10.03.00.02/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

529-511-1-97, Ruotsalainen, RÖÖLÄ

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet A1 – A2, KHJ 20.12.2021 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Kokouskäsittely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Karttapaketti ja asemapiirros, 529-511-0001-0097

Päätösehdotus, 529-511-0001-0097

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 40
henkilöstöjaosto

20.12.2021

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi sekä kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitys, 529-455-0004-0058

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 40

1520/10.03.00.02/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

[REDACTED]

Rakennuspaikka

529-455-4-58, Kiimantaantie 76

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi sekä kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet A3 – A4, KHJ 20.12.2021 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Kokouskäsittely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Karttapaketti ja asemapiirros, 529-455-0004-0058

Päätösehdotus, 529-455-0004-0058

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 41
henkilöstöjaosto

20.12.2021

Poikkeamishakemus loma- ja vajarakennuksen rakentamiseksi, 529-528-0001-0177

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 41

1617/10.03.00.02/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

██████████

Rakennuspaikka

529-528-1-177, Iso Vasikkaluoto

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet A5 – A6, KHJ 20.12.2021 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Kokouskäsittely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet
Karttapaketti ja asemapiirros, 529-528-0001-0177
Päätösehdotus, 529-528-0001-0177

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 42
henkilöstöjaosto

20.12.2021

Poikkeamishakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunto alueesta vakituiseen asumiseen, 529-406-0007-0017

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 42

1521/10.03.00.02/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija
Kultaranta Resort Oy

Rakennuspaikka
529-406-0007-0017, Isokylä 1, Monnontie 9, Naantali

Toimenpide
Ak-305, kortteli 16, tonttien 1-4 käyttötarkoituksen muutos.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet A7 – A8, KHJ 20.12.2021 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Kokouskäsitely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet
Karttapaketti ja asemapiirros, 529-406-0007-0017 (Monnontie 9)
Päätösehdotus, 529-406-0007-0017 (Monnontie 9)

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350

Tekninen lautakunta 15.12.2021 § 145

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 9.12.2021

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet A1 - A6, TEKLA 15.12.2021 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
Asemakaavaselostuksen liite 6 jaetaan kokouksessa.

Vuorovaikutus / nähtävillä olo

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

Vuorovaikutus / lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksista sekä vastineet niihin

Asemakaavaluonnoksesta mielipiteensä, kommentit tai lausunnon jättivät Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry, Koy Naantalin Keskusaukio, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet

Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry

Puistotie on tärkein kävelyväylä kaupungin keskusta torilta ja tulevaisuudessa kävelypainotteiselta Tullikadulta kohti Vanhaakaupunkia. Toria vastapäätä olevat rakennukset ovat "portti" väylään, joka yhdistää nopeasti uudistuvan kantakaupungin idylliseen ja matkailijoiden suosimaan Naantalin rantaan.

Haluamme lausua mielipiteenämme seuraavaa:

Uudisrakennusten tulisi olla puurakenteisia tai puulla päällystettyjä. Tavoite puurakentamisen lisäämisestä on tuotu esille aiemmin kaupunginvaltuutettujen esittämässä aloitteista sekä käsiteltäessä keskustakorttelin, entisen linja-autoaseman paikalle nyt rakennettavia uudisrakennuksia. Tavoite ei näiden rakennusten kohdalla vielä toteudu,

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

mutta torin tuntumaan on vielä mahdollista soveltaa kaupunkimme henkeen sopivaa puurakentamista.

Rakennettavien uusien kerrostalojen tulisi olla vähintään vaaleita ja harjakorkeudeltaan viereisten talojen korkuisia, maanpinnan luonnollista korkeuskäyrää noudattavia. Ullakkokerrokseen ei tulisi rakentaa suuria ”näyteikkunoita”.

Kaavoittajan vastine 1

Vanhankaupungin pienmittakaavaiset rakennukset ovat käytännössä kaikki puurakennuksia. Vanhankaupungin viereinen ruutukaava ns. huvilakaupunginosa koostuu puurakenteisista asuinpienaloista sekä kiviaineisista asuinkeuhkaloista. Kaupunkikuvallisesti kiviaineinen kerrostalo sopeutuu ympäristöönsä perustellusti. Asemakaavamääräyksiin on julkisivumateriaaliksi lisätty vaalea poltettu savitiili puhtaaksimuurattuna, joka materiaalina toistaa luontevasti ympäröivää rakennuskantaa.

Asemakaavakarttaan on osoitettu kaksi rakennusala, joista Tullikadunpuoleiseen rakennusalaan kerroslukumääräksi on osoitettu IV. Puistotien puoleisen rakennusalan kerroslukumäärä on III, jolloin kyseinen rakennusalan korkeus on viereisen rakennuksen korkuinen. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta; +1.7m N2000-korkeusjärjestelmässä. (Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.) Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee asemakaavaehdotuksen mukaan olla vähintään +2.8m N2000-korkeusjärjestelmässä. Lattiapinnan alimman korkeustason madaltaminen rakennusjärjestyksen viitearvosta +3.5m -> 2.8m N2000 on perusteltua kaupunkikuvan ja rakennuksen esteettömyyden näkökulmasta.

Koy Naantalin Keskusaukio

Mielipide

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tullikadun ja Kaivokadun kulmauksessa sijaitseva pysäköintialue (LP-101) on osoitettu yleiseen pysäköintiin ja korttelien 32 ja 42 tarpeisiin 28.6.1978 vahvistetussa asemakaavassa (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 4 on painovirhe. Kortteli 32 on muuttunut kortteliksi 31!). Osuuspankin tontti sijaitsee korttelissa 42 ja Birgitan tontti korttelissa 31, jossa myös Koy Naantalin Keskusaukion omistama tontti sijaitsee. Naantalin laajentuva pääkirjasto puolestaan sijaitsee korttelissa 32.

Naantalin ydinkeskustassa on rajallinen määrä asiakaspaikoihin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja erityisesti pysäköintialueen LP-101

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

lähialueilla. Lisäksi Kaivokadun ja Tullikadun kulmukseen suunnitteilla oleva liikenneympyrä aiheuttaa sen, että pysäköintialueen ko. kulmassa olevista pysäköintipaikoista suunnitelman myötä vähenee 2-4 paikkaa.

Korttelissa 31 sijaitsee jo nyt ennen Birgitan talon valmistumista useita yrityksiä, joissa päivittäin asioi satoja asiakkaita (mm. Naantalin Energia Oy, Hesburger, R-kioski, Lähitapiola). Lisäksi kortteliin 32 valmistuu syksyllä kirjaston laajennus, mikä vaikuttanee asiakasmääriin lisäävästi.

Edellä olevan vuoksi Koy Naantalin Keskusaukio esittää mielipiteenään, että LP-101 alueelle ei tulisi osoittaa korttelille 42 ainakaan asumiseen liittyviä omia autopaikkoja, koska asiakaspysäköinnin tarve ko. alueella on kasvava ja alue supistuu tulevan liikenneympyrän myötä.

Muutoinkin kaavoituksen mitoituksissa on tärkeää ottaa huomioon asuntojen tarvitsemien autopaikkojen määrä tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

Kaavoittajan vastine 2

Yleinen pysäköintialue LP-101 ja 3 kaupunginosan korttelin 42 tontti 10 eivät ole asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. .

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaluonnokseen, mutta toteaa kommenttina seuraavaa:

- Alue on yleiskaavan C-alueita. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Puistotie on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen laatuikäytäväksi.
- Yleiskaavan C-alueita koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan: ”Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.” Määräys on syytä huomioida kaavassa sekä sen perusteluissa ja vaikutusarviossa.
- Muutosalue jää valtakunnallisesti merkittävän Naantalin vanhakaupungin RKY-alueen ulkopuolelle. Johtopäätökset vaikutuksista RKY-alueelle on syytä kuitenkin kaavassa esittää OASsa todettujen miljöö- ja ympäristövaikutusten ohella.

ELY-keskukselle ei ole muutoin kaavaan huomioita. ELY-keskus pitää asianmukaisena, että muutokset tutkitaan asemakaavamuutoksina eikä ratkaista rakentamisen poikkeamislupien perustella.

Kaavoittajan vastine 3

Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteessä 6, ”selvitys hankkeen kaupunkivallista vaikutuksista” tutkitaan ja

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

havainnollistetaan kaavahankkeen vaikutukset suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja erityisesti Vanhankaupunkiin sekä laajemmin maisemakuvaan.

Suunnittelualan rakennusmassoittelua on kevennetty. Rakennuksen Tullikadun varren rakennuskorkeutta on suhteutettu Tullikadun IV ½ - III ½ - III – II kerroksisten rakennusten korkeusasemiin. Suunnittelualan lounaispuolen kiinteistön 529-2-31-8 mahdollinen myöhemmin tehtävä asemakaavamuutos täydentää Tullikadun rakennusmassoittelua Keskustan rakennemallin tavoitteilla. Puistotien vierellä rakennuskorkeutta madallettu luoteisnaapurirakennuksen korkuiseksi.

Varsinais-Suomen liitto

Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnos ei anna aihetta lausunnon antamiseen (M72/10.5.2019).

Merkitään tiedoksi

Varsinais-Suomen vastuumuseo

Lausunto Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnoksesta

Kaava-alue sijaitsee aivan Naantalin kaupungin ydinkeskustassa Tullikadun varrella Naantalin torin tuntumassa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alkujaan vuonna 1958 rakennettujen kaksikerroksisten liikerakennusten tilalla nelikerroksisten asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen. Luonnosaineistoon sisältyi ainoastaan kaavaluonnos, ei kaavaselostusta, josta olisi käynyt ilmi perustelut kaavamuutokselle.

Rakennuskannan inventoinnissa arkkitehti Kauko Reiman Naantalin maalaiskunnan ja Naantalin seudun osuuskunnan toimitaloksi suunnittelema rakennus on arvioitu paikallisesti merkittäväksi. Yhdessä Lauri Sipilän suunnitteleman asuin- ja liikerakennuksen kanssa rakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että kaavamuutos vaatii perustellut. Perusteluissa tulee tarkastella nykyisten rakennusten ja vaikutusta kaupunkikuvassa ja vastaavasti esimerkiksi eri suunnilta esitettyjen havainnekuvien avulla arvioida IV (3/4) korkuisten uudisrakennusten vaikutusta kaupunkikuvassa. Kaavamääräyksissä uudisrakennusten ulkoasua saattaisi olla syytä rajata muutenkin kuin elementtisaumojen näkyvyyden ja rappauksen osalta.

Kaavoittajan vastine

Ks. vastine 3

Naantalin osayleiskaavan yhteydessä vanhan asemakaavan alueesta (mjrek 529500001) tehtiin kaupunkiarkeologinen inventointi (2015). Näin

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

ollen erillisiä arkeologisia selvityksiä ei kaavamuutoksen yhteydessä tarvitse tehdä. Puistotien länsipuoli kuuluu 1800-luvun alkuun mennessä rakennettuun kaupunkiin, mutta tontti-inventoinnissa korttelin 31 tontti 7 (nk. Birgitan talo) arvioitiin tuhoutuneeksi alueeksi. Näin ollen muinaisjäännösten suojelumerkintää tontille ei ole tarpeen tehdä.

Merkitään tiedoksi

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (Liite).

Kaavoittajan vastine

Pelastusyksikön sijoittaminen katualueelle on mahdollista. Asemakaavaehdotukseen on lisätty asemakaavamääräys: "Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle."

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Pelastuslaitos antaa tarvittaessa asiaan lausunnon vielä ehdotusvaiheen aineiston perusteella.

Merkitään tiedoksi

Kaavoitettava alue

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m².

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021

20.12.2021

Asemakaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-13). Korttelialueella saa olla myös palveluasumista. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty kerrostaloon 1 700 k-m² ja pihatason auton säilytyspaikalle (a) 60 km². Kerrosluku on Tullikadun suuntaisella siivellä enimmillään IV ja Puistotien suuntaisella siivellä III. Ullakon rakentaminen on asemakaavamääräyksellä kielletty.

Laaditut selvitykset

Asemakaavamuuotos alueelta ja sen ympäristöstä laaditaan selvitys hankkeen kaupunkivallista vaikutuksista. Selvitys tuodaan kokoukseen ja se liitetään asemakaavaselostuksen liitteeksi asemakaavaehdotuksen tulevaa julkista nähtävilläoloa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Maankäytösopimukset

Maanomistajan kanssa laaditaan maankäytösopimus.

Kaavan sallima rakentaminen

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m²). Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Rakentaminen

Kohteen toteutuksessa pyritään rakentamisessa ja rakennuksen käytössä ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Porrashuoneen luonnonvalon saamiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuoneesta on oltava yhteys kadulle sekä pihalle.

Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketilat sijoitetaan ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle.

Tullikadun puoleisen julkisivun puolella parvekkeet eivät saa työntyä julkisivupinnasta ulos. Katualueelle ei saa ulottaa portaita tms. rakenteita.

Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus tai vaalea puhtaaksimuurattu poltettu tiili. Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja. Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla.

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

AKL-13 korttelinosassa alin rakentamiskorkeus on +1.7m N2000 - korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +2.8m N2000- korkeusjärjestelmässä.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapurikiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontilla tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Pysäköinti

Autopaikkoja on rakennettava:

- asuintilat 1 ap / 70 k-m² siten, että jokaista asuntoa kohti on vähintään 1 ap
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2 pp / asunto.

Rakennusoikeus

Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- autopaikat rakennusten kellarissa ja pihakannen alla
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- asukkaiden yhteiset talosaunat sekä niiden peseytymis- ja pukeutumistilat.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ja rakennusalaä ylittäen rakentaa:

- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, varasto- ja huoltotilat pihan tasolla.

Ulko-oleskelutilat

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Asukkaita palveleva leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa terrassipihatilana 3-kerroksisen rakennusosan päälle.

Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa.

Yritysvaikutusten arviointi

Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 43

15.12.2021
20.12.2021

Alueelle osoitettu rakentaminen työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta.

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana esitti Heikki Lindgren Eliisa Ansamaan kannattamana, että asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen. Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti tehdä lisäyksen.

Muutettu päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen

Liitteisiin lisätään kokouksessa esitelty liite 6.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 43

1739/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 16.12.2021

Tekninen lautakunta § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43
henkilöstöjaosto

15.12.2021
20.12.2021

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet 10 – 15 ovat esityslistan (KHJ 20.12.2021) liitteinä.

Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä asemakaavamuutosehdotusta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen ja asemakaavaselostuksen liitettä 6 päivitetään sekä maanomistajan kanssa tehdään sopijapuolien kesken hyväksytyt maankäyttösopimusluonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos (ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Lisäksi kaavanlaatija valtuutetaan täydentämään asemakaavaselostuksen liitettä 6 sekä muutamaaan julkisivumateriaalia koskevaa kaavamääräystä siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 35, § 36, § 43

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 37, § 38**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 28.12.2021 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Naantalin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhaku aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua sekä millaista oikaisua haetaan ja millä perusteilla. Oikaisuvaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 39, § 40, § 41, § 42**Valitusosoitus**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 28.12.2021 .

Valitusaika

30 päivää

Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä, sitä määräaikaan lukematta.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valitusviranomainen

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 sekä 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.

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