

16.5.2022

Sivu 1

Lupatunnus LP-529-2022-00109
Kiinteistötunnus 529-2-22-17
Kiinteistön osoite Mannerheiminkatu 14
Hakija Naantalin kaupunki, tilalaitos
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali

Toimenpide Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: / Y Yleisten rakennusten korttelialue. Koko tontin käyttötarkoituksen muutos majoitusta- ja matkailutoimintaan. Tontilla sijaitsevan päärakennuksen sekä pihalla sijaitsevan (asuin)rakennuksen käyttötarkoituksen muutos majoitustiloiksi, asuintiloiksi (henkilökunnan asuintiloja) sekä majoitustoimintaan liittyen ravintola- ja ravintolan keittiötiloiksi sekä sauna- ja oleskelutiloiksi. Pihalle sijoitetaan majoitus- ja matkailutoimintaa tukevia toimintoja / ravintolan terassi ja tapahtuma-alue. Piharakennuksiin toimintaa tukevia apu- ja varastotiloja

Poikkeamiset Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä / Y Yleisten rakennusten korttelialue, tontille ja rakennuksiin sijoitetaan majoitus- ja matkailutoimintaan liittyvä toimintoja.

Lausunto Maakuntamuseo, 13.5.2022, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut hankkeeseen 42 naapurikiinteistöä. Kuulemisessa on käytetty laajempaa kuulemismenettelyä. Hankkeeseen on jätetty huomautuksia 14 kpl. Lisäksi poikkeuslupahakemuksen johdosta on pidetty kiinteistöllä esittelytilaisuus 1.3.2022 klo 17-18. Huomautukset ovat asian oheismateriaalina. Naantalin kaupungin tilalaitos on antanut vastineensa 28.3.2022. Vastine on asian oheismateriaalina.

Lähtökohtatiedot Kaavoitustilanne:
Asemakaava Ak-51 merkinnällä Y. Yleisten rakennusten korttelialue. Päärakennus ja "putka" on merkitty sr-merkinnällä. Rakennus on historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä on rakennuskorjaus- ja muutostöiden yhteydessä on pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennukseen tai ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Rakennushanke:

Rakennuspaikalle on rakennettu raatihuone 342 m², raatitupa ja vanha putkarakennus 88 m² sekä autotallirakennus 56 m².

Hakijan selvitys:

Naantalin kaupunki hakee poikkeuslupaa Raatihuoneen kiinteistön ottamiseksi majoitus- ja matkailutoimintakäyttöön. Poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksestä (Y Yleisten rakennusten korttelialue) koko kiinteistön muuttamiseksi majoitus- ja matkailutoimintakäyttöön. Asemakaavassa Raatihuoneen kiinteistön päärakennus ja entinen putkarakennus ovat merkitty suojelluiksi rakennuksiksi (sr). Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä / Y Yleisten rakennusten korttelialue Koko tontin käyttötarkoituksen muutos majoitusta- ja matkailutoimintaan. Tontilla sijaitsevan päärakennuksen sekä pihalla sijaitsevan (asuin)rakennuksen käyttötarkoituksen muutos / majoitustiloiksi, asuintiloiksi (henkilökunnan asuintiloja) sekä majoitustoimintaan liittyen ravintola- ja ravintolan keittiötiloiksi sekä sauna- ja oleskelutiloiksi. Pihalle sijoitetaan majoitus- ja matkailutoimintaa tukevia toimintoja / ravintolan terassi ja tapahtuma-alue. Piharakennuksiin toimintaa tukevia apu- ja varastotiloja

Erityiset syyt:

16.5.2022

Sivu 2

Asemakaavassa Raatihuoneen kiinteistö sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella. Muutoksen yhteydessä ei käyttötarkoitus olennaisesti muutu kuin siltä osalta, että julkinen palvelutoiminta muuttuu yksityiseksi. Raatihuone on vuonna 1887 valmistunut historiallinen arvorakennus.

Suunniteltu toiminta on sopusoinnussa rakennuksen käyttöhistorian kanssa. Rakennus on ollut asumiskäytössä, kaupunginhallituksen kokoustilana, poliisiviranomaisen toimitalana ja myös putkakäytössä. Vuodesta 2006 lähtien kiinteistöllä on toiminut 61-paikkainen päiväkotia.

Suunniteltu toiminta on samankaltaista ympäristön kiinteistöjen kanssa.

Majoituspalvelut muodostavat yritystoiminnan keskeisen osuuden. Majoitustoiminnassa on keskeistä, että ympäristö on rauhallinen ja viihtyisä. Sama tavoite on selkeästi kaava-alueen lähiympäristössä.

Raatihuoneen kiinteistöllä edellytetään noudatettavaksi seuraavia äänitasoa määrittäviä vaatimuksia:

Äänitason on täytettävä valtioneuvoston päätöksen 993/92 vaatimukset eli päivä-äänitason (klo 7-22) on oltava alle 55 dB ja yö-äänitason (klo 22-7) 50 dB.

Mannerheiminkatu on perinteinen kauppakatu. Katutaso museaalaisia kauppaliikkeitä on Mannerheiminkadun kummallakin puolella välillä Mannerheiminkatu 1 – 19. Raatihuone sijaitsee osoitteessa Mannerheiminkatu 14. Majoitus- ja matkailupalvelujen toteuttaminen Raatihuoneen kiinteistössä tukee siten alkuperäistä ajatusta.

Majoitus- ja matkailupalveluyritys tarvitsee autopaikkoja asiakkailleen. Autopaikkoja on esitetty toteutettavaksi kiinteistön alueelle kaksi lisää nykytilanteeseen verrattuna. Autopaikoituksen tarve on ollut suuri myös loppuneen päiväkotikäytön yhteydessä. Kiinteistö tulee tukeutumaan ja kiinteistön sisäisen paikoituksen lisäksi keskustan tienvarspaikoitukseen ja Kuparivuorenmäen aluepaikoitukseen. Matka aluepaikoitukseen on linnuntietä noin 260 metriä kiinteistöltä.

Poikkeuslupahakemuksella ei haeta suojeltujen rakennusten ulkoasuun muutoksia. Lisäksi rakennuksien sisäpuoliset muutostyöt ovat vähäisiä. Muutokset koskevat lähinnä muutamien kevytrakenteisten väliseinien lisäämistä rakennukseen. Muutokset on helppo purkaa ja palauttaa rakennus nykyiseen muotoonsa. Suojeluarvot eivät näin ollen vaaranna hankkeen johdosta.

Raatihuoneen päiväkotikäyttö loppui kesällä 2021. Rakennuksen säilyttäminen hyvässä kunnossa edellyttää rakennuksen käyttämistä. Kiinteistön käyttötarkoitusehdotus määräytyi kaupunginhallituksen järjestämän vuokrauskilpailun perusteella. Alueella on runsaasti majoitus- ja matkailupalveluiden tarvetta. Raatihuone täydentää tarjontaa sopivasti ja sen fasilitetit ovat sopivat toimintaan.

Terassien toteuttaminen Vanhakaupungin korttelien sisäpihoille on tavanomainen osa pihatoteutusta niin asumis- kuin matkailupalvelutilojenkin yhteydessä. Näin on myös Naantalin ulkopuolella.

Museon lausunto:

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta majoitus- ja matkailutoimintaa voidaan vastuumuseon näkemyksen mukaan sijoittaa pihapiiriin, mikäli toiminnan mittakaava ja luonne sovitetaan ympäristöön. Siten esimerkiksi terassialue ja esitys-lava vaativat erityisen huolellista suunnittelua ja ne tulee sovittaa pihapiiriin huolella. Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia tulee tarkastella siitä näkökulmasta, onko uusi käyttö alueelle sopivaa huomioiden autopaikoitustarpeet.

Rakennusten sisätiloissa tulee pyrkiä säilyttämään arvokkaita ominaispiirteitä kuten siellä mahdollisesti säilynyttä vanhaa kiinteää sisustusta. Vastuumuseon käytettävissä olevien

16.5.2022

Sivu 3

aiempien muutospirustusten perusteella tulisijat on poistettu jo aiemmissa muutostöissä, mutta mikäli esimerkiksi väliviovia, listoja tai muuta kiinteää sisustusta on jäljellä, ne tulee ensisijaisesti säilyttää. Tilajakoon suunniteltujen muutosten osalta vastuumuseo kiinnittää huomiota sisäntuloaulasta oikealle sijoittuviin majoitushuoneisiin, jotka toteutettaisiin jakamalla väliseinällä huone, joka ilmeisesti aiemmin on toiminut raatihuoneen salina. Vastuumuseo esittää, että tämä tila säilytetään yhtenäisenä, jotta rakennuksen historia on tilajaosta helpommin luettavissa. Korjaus- ja muutostöissä on hyvä käyttää myös sisäpuolella hengittäviä materiaaleja ja suosia perinteisiä rakenteellisia ratkaisuja ja materiaaleja. Ilmanvaihtojärjestelmänä 1800-luvun rakennuksessa tulisi ensisijaisesti käyttää painovoimaista ilmanvaihtoa. Suunnitelmissa esitetään saunaa päärakennuksen ullakolle ja raatitupaan. Vastuumuseo ei puolla saunojen sijoittamista sisälle suojeltuihin asuinrakennuksiin, koska kosteuskuorma saattaa aiheuttaa vaurioita vanhassa talossa. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia esimerkiksi mahdollisuutta toteuttaa rakennusten yhteiskäytössä oleva sauna autotallin yhteyteen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta poikkeusluvan ehtona tulee olla toteutusta edeltävät, riittävät arkeologiset tutkimukset, mikäli suunnitellut käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat tarvetta kajoa maahan tontin pihamaalla tai rakennusten alla. Muinaismuistolain 15 § mukaan arkeologisten tutkimusten kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja. Erityisesti terassi, esityslava, autopaidat ja jätekatos on hyvä suunnitella mahdollisimman kevytrakenteisiksi siten, että maahan kajoamisen tarve on mahdollisimman pieni. Tarkemmista maankaivuuta vaativista suunnitelmista tulee pyytää hyvissä ajoin ennen niiden toteutusta alueelliseen vastuumuseon lausunto, jotta arkeologinen tutkimustarve voidaan määrittää. Lausunto- ja tutkimuslupahaku-prosessiin on hyvä varata 2 kk. Ohjeet arkeologisten kenttätöiden tilaamiseksi.

16.5.2022

Valmistelija
Päätätaja

Rakennustarkastaja Markku Aro
Kaupunginhallituksen Kehitys- ja henkilöstöjaosto
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;
- 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. Erityisenä syynä poikkeamiselle on olemassa olevan kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

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. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.(MRL 174 §)

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 23.8.2024 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Lunastus

Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 900 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.