



22.8.2022

Turun hallinto-oikeus

PL 32

20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 11.7.2022 diaarinro 951/03.04.04.04.16/2022; lausuntopyyntö

Asia: Lausunto asemakaavasta poikkeamisesta tehtyyn valitukseen.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto,
PL 43, 21101 Naantali, puh. (02) 4345 111

Asiamies
Kaupunginlakimies Turo Järvinen
puh. 02 4345 200
sähköposti turo.jarvinen@naantali.fi

Päätös, jota valitukset ja lausunto koskevat:

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.5.2022 § 32

Muutoksenhakijat: 1. Asunto Oy Naantalin Hovi
2. Asunto Oy Pusantalo

Valitus ja esitetyt vaatimukset:

Muutoksenhakijat pyytävät hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksen asemakaavasta poikkeamisesta.

Lausunto perusteluineen:

Kehitys- ja henkilöstöjaosto vaatii kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Poikkeamislupa koskee vuodesta 1977 voimassa olleen asemakaavan Ak-51 mukaisen tontin käyttötarkoituksen Y Yleisten rakennusten korttelialueen muuttamista majoitus- ja matkailutoimintaan.

Majoitus- ja matkailupalveluita tarjoaisi yksityinen toimija.

Kiinteistöllä on viimeksi toiminut vuodesta 2006 lukien kaupungin 61- paikkainen päiväkotia (Raatihuoneen päiväkotia). Päiväkodin liikennöinti (lasten jättö- ja noutoliikenne sekä huoltoajot) on tapahtunut pääosin Alikadun puoleisesta portista. Alikatu on pihakatualue, jolle ei, kuten ei koko vanhan kaupungin alueellekaan, ole osoitettu yleistä pysäköintiä.

22.8.2022

Raatihuoneen päiväkodin vieressä on toiminut ja toimii edelleen Keskustan päiväkotikoti osoitteessa Kaivokatu 5-9 (RN:o 529-002-0021-0015). Keskustan päiväkodin kiinteistön käyttötarkoitus on asemakaavassa Ak-241 YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaava Ak-241 on hyväksytty 12.12.1994.

Vanhan kaupungin alueella toimii useita majoitus- ja matkailupalvelua harjoittavia yrityksiä asemakaavojen käyttötarkoitusten mahdollistamana;

- asemakaavan Ak-51 käyttötarkoitus "A1 Asunto- ja liikerakennusten korttelialue. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 45 % liiketilaksi";
- Asunto Oy Pusantalon kiinteistöä koskevan asemakaavan muutoksen Ak-174 käyttötarkoitus "A1 Asunto- ja liikerakennusten korttelialue. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 45 % liiketilaksi" ja
- Asunto Oy Naantalin Hovin kiinteistöä koskevan asemakaavamuutoksen Ak-340 käyttötarkoitus "AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue".

Osoitteessa Mannerheiminkatu 16 sijaitsevalla Asunto Oy Pusantalolla toimiikin majoitus- ja matkailupalveluja tarjoava Cafe & Hotel Pusa, joka majoitusmarkkinointiverkkosivuilla ilmoittaa tarjoavansa myös ilmaisen pysäköinnin.

Niin ikään korttelissa, jossa Asunto Oy Naantalin Hovi sijaitsee, on Kaivokadun varrella toiminut pitkäaikaisesti majoituspalveluja tarjoava Asunohotelli Kaivo.

Edelleen Raatihuoneen kiinteistö on alueen asemakaavan Ak-51 erityismääräyksien 8 §:n mukaisesti aidattu yleisiä alueita ja naapuritonttia vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla. Aidassa olevat kulkuaukot ja ajoväylä on varustettu umpinaisella puurakenteisella portilla.

Naantalin kaupungin ympäristösuojelumääräyksissä on muun muassa määräykset äänentoistolaitteiden käytöstä ja sijoituksesta ulkotiloissa seuraavasti, jotka tulevat noudatettavaksi esimerkiksi ravintoloiden terasseilla ja ulkotiloissa:

22 § Äänentoistolaitteiden käyttö ja sijoitus ulkotiloissa

Ulkotarjoilualueilla äänentoistolaitteiden käyttö on kielletty klo 24-9 välisenä aikana.

Ulkotiloissa äänentoistolaitteet on säädettävä ja sijoitettava siten, että niistä aiheutuva lyhytaikainen (5 min) keskiäänitaso ulkona ei ylitä arvoa 55 dBA klo 7-22 välisenä aikana eikä arvoa 45 dBA klo 22-24 välisenä aikana asuin- ja loma-asuinalueilla tai venesatamissa.

Ulkotiloissa äänentoistolaitteet on säädettävä siten, ettei toistettava ääni ole selvästi kuultavissa asuin- ja majoitustiloissa ikkunoiden kiinni ollessa.

MUUTA HUOMIOON OTETTAVAA:

Asuntojen ja muiden oleskelutilojen melutasojen ohjeavot on annettu Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeessa.

Vesper-soitto

22.8.2022

Vesper-soiton aikana klo 20 muun musiikin esittäminen Naantalin kirkon läheisyydessä ulkona kuuluvana on kielletty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa on luetellut erityiset poikkeamisen esteet seuraavasti:

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.*

Käyttötarkoituksen muutos julkisten palvelujen korttelista (yksityisten) majoitus- ja matkailupalvelujen kortteliksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Edelleenkin käyttötarkoituksen muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupahakemuksessa on erityisenä syynä hakemukselle ilmoitettu muun muassa, että majoitus- matkailutoiminta soveltuu kiinteistön arvorakennuksiin, on sopusoinnussa raatihuonerakennuksen käyttöhistorian kanssa, käyttötarkoituksen muutos ei olennaisesti muutu julkiseen palvelutoimintaan nähden, toiminta olisi samankaltaista ympäristössä sijaitsevien kiinteistöjen kanssa ja että majoitustoiminnassa on tavoitteena ympäristön rauhallisuus ja viihtyisyys sekä että raatihuonerakennuksella ei enää nykyään ole käyttöä saatikka tarvetta julkisissa palveluissa. Muu käyttö kiinteistölle ja rakennukselle on tarkoituksenmukaista ja tarpeen rakennusten säilymiseksi kunnossa.

Käyttötarkoituksen muutos ei lisää aiempaan nähden liikennettä kiinteistölle eikä vanhan kaupungin alueelle. Majoitus- ja matkailupalvelujen pysäköinti tukeutuu alueen yleisiin pysäköintipaikkoihin Kaivokadulla ja Kuparivuoren pysäköintialueella, kuten alueen muillakin toimijoilla.

Edellä selostetuin perustein Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää, että valitus aiheettomana hylätään.

Lisätietoja poikkeamista koskevissa asioissa antaa rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 464 9911, sähköposti markku.aro@naantali.fi.

Naantalin kaupunki

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies



22.8.2022

Liitteet

1. Majoituspalvelusivustolla oleva ilmoitus Cafe&Hotel Pusan palveluista
2. Karttakuvaote majoituspalvelutarjonnasta vanhassa kaupungissa (punaiset pallo)