

21.8.2023

Sivu 1

Lupatunnus LP-529-2023-00122
Kiinteistötunnus 529-119-13-4
Kiinteistön osoite Santalantie 10
Hakija Kultaranta Resort Oy
Särkäsalmentie 178, 21100 Naantali

Toimenpide Rakennetaan kahdeksan asuntoinen luhtitalo.
Poikkeamiset Poiketaan ak-305 asemakaavamääräyksistä: muutetaan korttelin 13 yhdistetty rakennuspaikka loma-asunto alueesta vakituiseen asumiseen tarkoitetuksi, muutetaan kahden vapaa-ajan asunnon rakentaminen kahdeksan asunnon luhtitalon rakentamiseksi sekä, muutetaan korttelin rakennusoikeus 510 m2 sijaan 612 m2. Rakennusoikeuden ylitys on 102 m2 eli 20%.

Lausunto Kaavoitus, 24.3.2023, Lausunto

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.

Lähtökohtatiedot

Kaavoitustilanne:

Asemakaava Ak-305

Rakennuspaikka kuuluu Naantalin Santalantien asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (ak-305) RA-3 loma-asuntojen korttelialueeseen. Rakennusoikeus on 450+60 m2

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.

Kaupungin arkkitehti:

Korttelialue, jolle poikkeamista haetaan, on osoitettu yksiasuntoisten loma-asumiseen tarkoitettujen erillistalojen rakentamiseen. Alue muodostuu kahdesta kaavatontista, joissa rakennusoikeutta on yhteensä 450+60 k-m2. Tontit on yhdistetty tonttijaon muutoksella. Poikkeamista haetaan ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetuille 8 asuntoiselle luhtitalolle. Poikkeamista haetaan korttelin käyttötarkoituksesta, asuntojakaumasta ja rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden ylitys on 20%.

Santalantien kaava-alue on osoitettu loma-asumiseen sekä yleis-, että asemakaavoissa. Alueelle on erillisillä poikkeamispäätöksillä mahdollistettu pysyvän asumisen syntyminen, mistä on seurannut alueen käyttötarkoituksen muuttuminen laajalti. Nyt kyseessä olevan hankkeen lähiympäristöön muutoksia tarkoittavia poikkeamisia ovat käyttötarkoituksen ja asuntojakauman muutos sekä rakennusoikeuden suurehko ylitys. Kaavoitus toteaa, että laajempaa vaikutusta aiheuttava alueen käyttötarkoituksen muutos on jo tapahtunut ja muutosten vaikutus liittyy erityisesti Luonnonmaan yhdyskuntarakenteen kehitykseen, joka tulee arvioitavaksi Luonnonmaan yleiskaavallisessa tarkastelussa.

Valmistelija
Päätätjä

Rakennustarkastaja Markku Aro
Kaupunginhallituksen Kehitys- ja henkilöstöjaosto
Naantalin kaupunki

21.8.2023

Sivu 2

Päätösehdotus	Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta
Päätöksen perustelut	<p>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.</p> <p>Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:</p> <ol style="list-style-type: none">1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. <p>Haettu poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Erityisenä syynä kaupunkikuvan kehittyminen sekä ympäristön muuttuminen kaavoituksen jälkeen.</p>
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 §)
Päätöspäivämäärä	21.8.2023
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 23.9.2025 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
Lunastus	Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 900 euroa.

21.8.2023

Sivu 3

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.