

**Lupatunnus** LP-529-2023-01055  
**Kiinteistötunnus** 529-122-2-1  
**Kiinteistön osoite** Meteoritie 1  
**Hakija** Vestera Oy / perustettavan yhtiön lukuun

**Toimenpide** Rakennetaan 4 kerroksisen palvelutalo, jätekatos, pihavarasto, pergola, aita sekä maalämpökaivot.

**Poikkeamiset** Haetaan poikkeamista asemakaavan määräyksistä:

- kerrostalon runkomateriaali puun sijaan on betoni
- erillistä meluseinää ei rakenneta tontin rajalle rakennusten välille
- aurinkopaneelien ala alle 50% rakennusosalasta
- autopaikkamittaus käyttötarkoituksen mukainen ei asuinkerrostalon vaatimuksen mukainen

Betonirunko soveltuu P1-luokan 4. kerroksisen palvelurakennukseen parhaiten. Meluseinän tarvetta ei meluselvityksen mukaan ole. Aurinkopaneelien riittävän määrän ratkaisee laadittava tuottolaskelma, käytetty panelityyppi ja tarve. Autopaikka määrä käyttötarkoituksen mukainen, ei asuinkerrostalon mukainen.

**Lausunto** Kaavoitus, 28.11.2023, Ehdollinen  
**Naapurien kuuleminen** Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.  
**Lähtökohtatiedot** Kaavoitustilanne:  
Asemakaava Ak-333 merkinnällä AK. Asuinkerrostalojen korttelialue.

Ote kaavamääräyksistä:  
Kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta. Korttelin 2 kerrostalossa maantasokerroksen liiketiloja saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen. Lisäksi kaikissa kerrostaloissa saa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen rakentaa viihtyisyyttä parantavia yhteistiloja, kuitenkin korkeintaan 10% sallitusta pinta-alasta.

Aurinkoenergia: Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energijärjestelmä. Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AK, KL- ja YL-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 50 % käytetystä rakennusosalasta.

Pysäköinti:  
Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

Hakijan selvitys:  
Betonirunko soveltuu P1-luokan 4. kerroksisen palvelurakennukseen parhaiten. Meluseinän tarvetta ei meluselvityksen mukaan ole. Aurinkopaneelien riittävän määrän ratkaisee laadittava tuottolaskelma, käytetty paneelityyppi ja tarve. Autopaikka määrä käyttötarkoituksen mukainen, ei asuinkerrostalon mukainen.

Kaupunginarkkitehdin lausunto:  
Kaavoitus toteaa, että rakennukselle haettavat poikkeamiset

- kerrostalon runkomateriaaliin
- erillisen meluseinän rakentamiseen tontin rajalle rakennusten välille
- aurinkopaneelien alaan alle 50% rakennusosalasta

on käsitelty rakennustarkastajan kanssa käydyssä lupapalaverissa, eikä kaavoituksella ole poikkeamisiin huomautettavaa.

Autopaikkamitoitukseen haettavaan poikkeamiseen 1,75 ap/asunto kaavoitus toteaa, että mitoituksen tulee vastata Naantalissa käytössä olevaa palveluasumisen ja erityisasumisen mitoitusta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>.

Valmistelija  
Päätätaja

Rakennustarkastaja Markku Aro  
Rakennustarkastaja Markku Aro  
Naantalin kaupunki

#### Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta.

#### 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.

Erityiset syyt:

Betonirunkoinen puuverhoiltu kerrostalo ei muuta kaupunkikuvaa. Tässä tapauksessa rakenteellisesti betonirunko sopii parhaiten P1-luokan rakennukseen.

Meluselvityksen mukaan meluseinän rakentaminen on tarpeetonta.

On perusteltua, että aurinkopaneelien määrä ratkaistaan tuottolaskelmien perusteella rakennuslupa hakemuksen yhteydessä vastaamaan tarvetta.

Autopaikkamitoitukseen haettavaan poikkeamiseen hakija toteuttaa (32 autopaikkaa)Naantalissa käytössä olevaa palveluasumisen ja erityisasumisen mitoitusta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> (26 autopaikkaa).

#### 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 julkisanon jälkeen.(MRL 174 §)

#### Päätöspäivämäärä

18.12.2023

#### Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 20.1.2026 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.