

**Lupatunnus** LP-529-2024-00046  
**Kiinteistötunnus** 529-498-1-61  
**Kiinteistön osoite** Rööläntie 69  
**Hakijat** Tuomas Kustaa Marttala  
Leena Junninen

**Toimenpide** Uuden rakennuspaikan perustaminen omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamista varten.

**Poikkeamiset** Haemme poikkeusta Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellystä minimietäisyydestä vesistöä omakotitalolle. Rakennusjärjestyksessä on määritelty omakotitalon pienimmäksi etäisyydeksi rantaviivasta 40 m. Rakennuspaikan korkeuseroista sekä kumpareisista ja kallioisista maastonmuodoista johtuen luontevin paikka talon sovittamiseen ympäristöön sijaitsee kuitenkin lähempänä rantaviivaa.

**Perustelut:**

Rakennuksen kulmalta mitattu lyhin etäisyys rantaviivaan on 12,3 m. Rakennus on rantaviivan suhteen linjassa naapurikiinteistöllä (kiinteistötunnus 529-505-2-6) sijaitsevan omakotitalon kanssa, jonka etäisyys rantaviivasta on vajaa 12 m. Omakotitalolle valittu paikka mahdollistaa luontevimman korkeusaseman vesistön suuntaan, jolloin talo sulautuu paremmin maisemaan vesistöä nähtynä. Muualle kuin valitulle paikalle rakentaminen edellyttäisi hyvin korkeaa sokkelia, louhintaa tai muuta rajua maanmuokkausta.

Rakennuksesta on suunniteltu 1-kerroksinen, loivalla pulpettikatolla oleva puuverhoiltu talo. Puuverhoilu käsitellään luontaisesti kelon harmaaksi. Pulpettikaton lape laskee vesistöön päin ja taloon asennetaan viherkatto. Rakennuksen ilme vesistön suuntaan on siis hyvin maastoon sulautuva. Rantaviivan läheinen kasvillisuus säilytetään ja täydennysistutetaan tarvittaessa.

**Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.

**Lähtökohtatiedot**

Suunnittelutarveratkaisun syy:

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (maankäyttö- ja rakennuslain 16. §). Kiinteistö sijaitsee Rymättylän kirkonkylän taajamaosayleiskaava YkY-10 alueella, missä on määrätty koko yleiskaava-alue MRL 16§ mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

**Sijainti:**

Kiinteistö, jolle suunnittelutarveratkaisua haetaan, sijaitsee osoitteessa Rööläntie 69,21140 RYMÄTTYLÄ. Ratkaisun kohteena oleva kiinteistö on noin 2,8 hehtaarin suuruinen. Kiinteistö sijaitsee metsäisellä alueella ja soveltuu hyvin rakennuspaikaksi. Kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee vakituiseen asumiseen tarkoitettu asemakaava-alue. Rakennuspaikalle on olemassa oleva liittymä Rööläntieltä.

**Rakennushanke:**

Kiinteistön omistaja hakee suunnittelutarveratkaisua yhden uuden ympärivuotiseen asuinkäyttöön tarkoitetun mukaisen rakennuspaikan perustamiseksi omistamalleen 2,8 hehtaarin suuruiselle kiinteistölle. Kiinteistö, jolle suunnittelutarveratkaisua haetaan on rakentamaton. Hakemuksen mukaan kyseiselle kiinteistölle haetaan kokonaisuudessaan yhtä rakennuspaikkaa. Rakennushankkeen kerrosala on 244 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala on 294 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle tulee kaupungin vesijohto ja jätevesijärjestelmä rakennetaan

asetuksen mukaisena kiinteistökohtaisena järjestelmänä.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Rymättylän kirkonkylän taajamaosayleiskaava. Koko yleiskaava-alue on MRL 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. . Nyt muodostumassa oleva rakennuspaikka sijoittuu kaavassa määräysalueelle AO . Alue on tarkoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaava-alueen kiinteistöjen jätevedet tulee ensisijaisesti johtaa kunnalliseen tai muuhun alueelliseen viemäriverkostoon. Viemäriverkoston ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen jätevedet tulee käsitellä voimassaolevien säädösten mukaisesti. Jätteet tulee toimittaa jätekeräykseen voimassaolevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennusjärjestyksen määräykset:

Ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, edellyttää rakentaminen asemakaavoittamattomalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä seuraavissa tapauksissa:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemäriin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (MRL 16.1 §).
- Tavanomaista lupamenettelyä laajempi harkinta on tarpeen rakentamisen ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi (MRL 16.2 §).

Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti poikkeamispäätöstä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen riittävät ennakkotiedot rakennuspaikan soveltuvuudesta. Selvitykset on tarvittaessa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 500 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole muuta määrätty. Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta tai vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Vesistöön rajoittuvan rantaviivan tai vesijätön vastaisen rajan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen 1½ kerroksisen loma-asunnon. Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m<sup>2</sup> Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta.

Luontoselvitys 3.11.2008

FM, biologi Marja Nuottajarvi FCG Planeko Oy

Luontoselvityksen tavoitteena laadittiin Rymättylän kunnan kirkonkylän alueelta ja lähiympäristöstä taajamaosayleiskaavaa palveleva luontoselvitys. Yleiskaavaa laadittaessa otettiin huomioon yhdyskuntarakenteen ekologinen kestävyys ja luonnonarvojen vaaliminen. Luontoselvityksessä selvitettiin alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määriteltiin luonnonarvoiltaan edustavimmat, suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää suosituksia maankäyttöön. Lähtökohtana oli, että kaavassa voidaan huomioida luonnonsuojelun kannalta arvokkaat luontotyypit ja elinympäristöt sekä edistää kasvillisuudeltaan merkittävien alueiden sekä eläimistöille ja kasvistolle tärkeiden alueiden ominaispiirteiden säilymistä kaava-alueella.

Liitekartan perusteella suunnittelutarvehakemuksen kohteena oleva kiinteistöllä ei sijaitse

luonnonsuojelullisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

Suunnittelutarveratkaisu on myönteinen yhdelle uudelle rakennuspaikalle, koska seuraavat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 137. §) täyttyvät:

1. Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.
3. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) täyttyvät.

Kaavoitus:

Alue on tarkoitettu asemakaavoittavaksi. Rakennuspaikan rajaamisessa ja ajoyhteyden suunnittelussa tulee varmistaa, että alueen asemakaavoittaminen ja alueen täydennysrakentaminen on myöhemmin mahdollista. Hakemuksessa viitataan vuonna 2008 laadittuun luontoselvitykseen. Selvityksen ajantasaisuus / alueen luontoarvot tulee varmistaa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Valmistelija  
Päätösjä

Rakennustarkastaja Markku Aro  
Naantalin kaupungin Kehitys- ja henkilöstöjaosto  
Naantalin kaupunki

#### Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua suunnittelutarveratkaisu -ja poikkeamishakemusta.

#### Päätös

Puollettu

#### Päätöksen perustelut

Suunnittelutarveratkaisu:

1. Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.
3. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) täyttyvät.

Nyt haetaan lupaa yhdelle uudelle rakennuspaikalle yleiskaavassa osoitetulle erillispientalovaltaiselle asuntoa-alueelle. Kiinteistö rajautuu Rymättylä Taipaleen AK-R5 asemakaava-alueeseen. Lupamenettelyssä tulee vastaavassa asemassa olevia maanomistajia kohdella tasapuolisesti, joten yhden rakennuspaikan muodostaminen on vallitseva kaavatilanne huomioiden mahdollista. Yhtä rakennuspaikkaa koskeva myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei ole ristiriidassa voimassa olevan osayleiskaavan kanssa. Esitetty rakennusoikeus ei ylitä osayleiskaavassa sallittua rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa. Rakennuspaikka on rakentamiseen hyvin soveltuva ja kooltaan riittävä. Rakentaminen ei aiheuta uusien tielinjojen rakentamista ja esitettylle rakennuspaikalle on jo olemassa oleva tieliittymä. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan ympärivuotisen asutuksen läheisyyteen. Hakemuksen mukaisesti toteutettuna

17.6.2024

Sivu 4

myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei laajenna rakentamista luontoselvityksessä mainitulle paikallisesti arvokkaalle metsäalueelle.

Rakennusvalvonta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päättää puoltaa kiinteistölle 529-498-0001-0061 suunnittelutarveratkaisupäätöstä. Tällä päätöksellä hyväksytään yhden uuden ympärivuotisen asumisen rakennuspaikan perustaminen. Rakennuspaikka voidaan toteuttaa asemapiirroksen rajauksen mukaisesti.

Poikkeaminen:

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 asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset  
MRL 173 § Poikkeamismenettely  
MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätöksen antaminen

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Vastaavaa rakennuslupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa.

Päätöspäivämäärä

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.(MRL 174 §)

17.6.2024

Päätöksen julkipanopäivä

18.6.2024

Päätöksen antopäivä

19.6.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 19.7.2024

Päätös lainvoimainen

20.7.2024

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 20.7.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Lunastus

Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että hakijalta peritään suunnittelutarvepäätöksen ja poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.1 §:n mukaisesti 1425 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 luetava.

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.