

25.11.2024

Sivu 1

Lupatunnus LP-529-2024-00036[]
Kiinteistötunnus 529-101-2-4[]
Kiinteistön osoite Styyrpuuri 2
Hakija Juha Raitanen

Toimenpide

Tontille rakennetaan uusi asuinrakennus, terassialueet sekä rantasauna ja laiturit. Muutetaan vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka vakituiseen asumiseen.

Poikkeamiset

Ohjeellisen kerrosalan ylitys
Rakennusoikeus 120 k-m²
Haetaan kerrosalan ylitystä seuraavasti:
Asuinrakennus 170 k-m² (+ kellarin tekninen tila ja muut aputilat) ja talousrakennus (sauna) 40 k-m²
Perustelut:
Tontin koko 6 100 m² suhteessa rakennusoikeuteen:
Uuden asuinrakennuksen arkkitehtuurin lähtökohtana on alueen topografian ja luonnonympäristön kunnioittaminen sekä alueen rakennuskantaa kaupunkikuvallisesti täydentävä kokonaisuus. Rakennus on sijoitettu atrium-mallisesti tontin kaavanmukaiselle rakennusalueella. Se on pilkottu useammaksi pieneksi yksiköksi, jotka sijoittuvat olemassa olevan maaston ehdoin. Ratkaisu pienentää rakennuksen mittakaavaa huomattavasti ja näin ollen myös sen kaupunkikuvallista vaikutusta ympäristöönsä.
Huolimatta esitetystä kaavassa määritetyn rakennusoikeuden ylityksestä, rakennus ei estä kaavan tavoitteiden toteutumista tai luo liian dominanttia maisemallista elementtiä mm. Naantalin salmen suuntaan. Suuren, 6 100 m² -kokoisen tontin vuoksi, 170 k-m² -kokoisen rakennuksen rakentaminen ei myöskään rajoita millään tavalla ympäröivää rakentamista eikä estä alueen suojellullisten arvojen toteutumista. Vastaavanlaisesti tonttia ympäröivillä alueilla on pystytty toteuttamaan kaavan tavoitteita, vaikka niissäkin on poikettu huomattavasti kaavassa määritetyistä rakennusoikeuksista.

Ympäröivien tonttien rak.oikeus ja toteutuneet pinta-alat:

Tontti 1: RA1 rak.oikeus 120 k-m²,
toteutunut: AR 188 k-m² ja VA-A 165 k-m² + TR 38 k-m²
Tontti 2: RA1 rak.oikeus 120 k-m²,
toteutunut: VA-A 198 k-m² + TR1 40 k-m² ja TR2 24 k-m²
Tontti 3: RA1 rak.oikeus 120 k-m²,
toteutunut: AR 200 k-m² + TR 15 k-m²

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Perustelut:
Alueella sijaitsee vastaavanlaisesti myös muita rakennuksia, joiden käyttötarkoitus on muutettu vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakennusalueen vähäinen ylitys: Katosten sijainti 2,1 m yli rakennusalueen rajan.

Perustelut:
Uusi asuinrakennus ja katokset muodostavat massoitellun avulla atrium -pihan, mikä sijoitetaan tontille maaston muotojen ehdoin. Sijoittamalla massa n. 2m. kaavan rakennusalueen rajasta, on kokonaisuuden sijoittaminen maaston kannalta järkevämpää. Tällöin vastaavasti rakennus ylittää rajaa metsän puolella 2,1m.

Rantasaunan etäisyys rantaviivasta < 15 m

Perustelut
Tontin topografiasta johtuen rantasauna sijoitetaan tasaiselle rakennuspaikalle asemapiirustuksessa merkittyyn kohtaan, jolloin rinteisen tontin maaston muokkaus minimoidaan. Olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään. Lisäksi alueella sijaitsee vastaavanlaisesti myös muita talousrakennuksia alle 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

25.11.2024

Sivu 3

Rakennuslupaa haettaessa tulee varmistaa, että rakennuksen liittäminen myöhemmässä vaiheessa kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon on mahdollista. Poikkeamisille on esitetty hyväksyttävät erityiset syyt.

Valmistelija
Päätöksen tekijä

Rakennustarkastaja Markku Aro
Naantalin kaupunki Kehitys- ja henkilöstöjaosto
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. Lähialueella on neljä vakituista asuntoa. Erityisenä syynä poikkeamiselle on kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö. Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (RA, loma-asuntojen korttelialue) ympärivuotiseen asumiseen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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.

Päätöspäivämäärä

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.(MRL 174 §)

Päätöksen voimassaolo

25.11.2024

Tämä päätös on voimassa 28.12.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Lunastus

Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 950 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Lausunto 1 kpl
Naapurin kuuleminen 2 kpl

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.