

Lupatunnus	LP-529-2024-00840
Kiinteistötunnus	529-1-9-23
Kiinteistön osoite	Mannerheiminkatu 19a
Hakija	Asunto Oy Naantalin Lotila
Toimenpide	Poikkeamisen hakeminen
Poikkeamiset	Poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
Lausunto	LVI, 9.4.2025, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on kuullut naapurikiinteistöt. Hankkeeseen on saapunut kaksi huomautusta. Huomautus 1 Rakennusten katoilta sadevedet ohjautuvat naapurin kiinteistölle. Naapurin puoleisten seinien kunto ja maalaus kaipaavat huomiota. Pook rakennuksen päätyyn sallimme ikkunan ei ranskalaista parveketta. Huomautus 2 Naapuri pyytää hakijaa noudattamaan lyhyt- ja pitkäaikaisvuokraussääntöjä sekä hyviä vuokrauskäytänteitä, että välttyään melu, käry ja katsomishaitoista.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitustilanne: Asemakaava Ak 51, merkinnällä A1. Asunto- ja liikerakennusten korttelialue. Tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 45 % liiketilaksi. Tontin alkuperäinen kaavanmukainen rakennusoikeus on ollut 145 m2 Rakennushanke: Vanhaan asuinrakennukseen ja kahteen piharakennukseen on tehty laajennukset ullakolle arviolta -70 luvulla. Ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi on päärakennuksessa, kahdessa ulkorakennuksessa rakennettu yhteensä 103 m2 asuintilaa. Kolmen rakennuksen kerrosala yhteensä on 311 m2+ 103 m2. Ylitys on 269 m2. Hankkeet on toteutettu ennen asemakaava 51 voimaan tuloa. Kaupunkikuvallisia muutoksia ei tehdä. Vesi- ja jätevesiselvitys LVI-Insinööri Ville Laaksonen: Ilmanvaihdon riittävyys ja toteutusselvitys, sekä vesi- ja viemäri selvitys tulee tehdä rakentamislupa vaiheessa. Hakijan selvitys: Lotila niminen kiinteistö sijaitsee Naantalin kulttuurillisesti merkittävällä alueella, vanhassa kaupungissa. Rakennuksen alkuperä on 1700-luvulta ja koostuu kahdesta asunnosta. Samalla pihalla on myös erillinen pieni talo, Pooki ja piharakennus. Aikaisempien omistajien toimesta on näihin kolmeen asuntoon otettu ullakot käyttöön ja rakennettu niihin asumistilaa. Tilat ovat pääasiassa askarteluhuoneita, mutta kahdesta asunnon vintistä löytyy myös saunatilat. Uudet omistajat haluaisivat nyt saada piirustukset ajan tasalle ja luvat kuntoon koskien näitä ullakoita. Rakennusoikeus on 145 m2 ja se on ylitetty huomattavasti ja tarkastusmittauksessa neliöitä on 311 m2. Koska ja miten tuo 145 m2 määrätty rakennusoikeus on vahvistettu ja millä perusteilla, siitä ei ole tietoa. Talojen ulkokuoret eivät ole kuitenkaan muuttuneet. Rakennusten julkisivut ovat samat kuin aikaisemminkin.
Valmistelija	Rakennustarkastaja Markku Aro
Päättäjä	Naantalin kaupunki Kehitys- ja henkilöstöjaosto Naantalin kaupunki

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 tavoitteidensaavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Erityisenä syynä poikkeamiselle on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen. Koska rakennukseen ei tule ulkoisia muutoksia, niin esitetyllä suunnitelmalla voidaan varmistaa rakennusten aseman säilyminen kaupunkikuvassa.										
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	28.4.2025										
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 31.5.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamislupan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.										
Lunastus	Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 950 euroa.										
Liitteet	<table><tr><td>Asemapiirros</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Julkisivupiirustus</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Leikkauspiirustus</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin huomautus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Pohjapiirustus</td><td>2 kpl</td></tr></table>	Asemapiirros	1 kpl	Julkisivupiirustus	2 kpl	Leikkauspiirustus	2 kpl	Naapurin huomautus	1 kpl	Pohjapiirustus	2 kpl
Asemapiirros	1 kpl										
Julkisivupiirustus	2 kpl										
Leikkauspiirustus	2 kpl										
Naapurin huomautus	1 kpl										
Pohjapiirustus	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 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.