

Lupatunnus	LP-529-2024-00925
Kiinteistötunnus	529-411-1-91
Kiinteistön osoite	Orottlantie 34
Hakijat	Jari Lehtonen Susanne Entala

Toimenpide	Loma-asunnon muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön sekä laajennus.
Poikkeamiset	Poiketaan yleiskaavamääräyksestä muuttaa olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus vakituiseksi asunnoksi.

Lausunto	LVI, 9.4.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitustilanne: Yk-Y-9 , Luonnonmaan ja Lapilan osayleiskaavan tarkistus, merkinnällä RA, loma-asuntoalue. RANTAAN RAJOITTUVA LOMA-ASUNTOALUE. Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m2. Rakennuspaikanpinta-alaksi lasketaan se osa kiinteistöstä, joka jää yleiskaavassa osoitetun M-1- ja/tai MY-1- vyöhykkeen ja rantaviivan väliin. Rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 4000 m2:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m2 ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m2. Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m2 ja vierasmaja 25 k-m2 Mikäli saunarakennus ja/tai vierasmaja rakennetaan erillisinä rakennuksina, lisätään tämän/näiden rakennusoikeus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen. Kullekin vähintään 3000 m2:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan ja yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Sauna tulee sijoittaa vähintään 25 m:n ja muut rakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pohjapinta-ala ylittää 150 k-m2, tulee se sijoittaa vähintään 50 m:n etäisyydelle rannasta. Saunarakennus voi edellisestä poiketen sijaita lähempänä rantaviivaa, mikäli rakennuspaikan olosuhteet tai rakennuksen luonne sitä erityisesti perustelevat. Rakennushanke: Rakennuspaikalle on rakennettu Loma-asunto 51 m2, talousrakennus 9 m2, sauna13,5m2. Loma-asunnon laajennus 49m2. Kokonaisrakennusoikeus ei ylitä. Vesi- ja jätevesi: LVI-Insinööri Ville Laaksonen: Jätevesijärjestelmän tulee sijaita 25 metrin päässä vesistöstä ja 5 metrin päässä naapurin rajasta. Järjestelmän asetuksen mukaisuus määritellään rakennusluvassa. Hakijan selvitys: Kiinteistö on yleiskaavassa RA-alueella, jonne saa yleiskaavan mukaan rakentaa loma-asuntoja, niitä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakennettava omakotitalo täyttää vakitukselle asuinrakentamiselle asetetut energiatehokkuuden vesihuollon ja jätevesihuollon vaatimukset. Rakennuspaikalle johtaa hyväkuntoinen yksityistie, jota ylläpidetään myös talvella. Rakentaminen ei lisää yhdyskuntarakenteen hajanaisuutta. Kiinteistölle johtavan tien varressa on vakituista asutusta. Hanke ei aiheuta haittaa alueen mahdolliselle asemakaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Erityinen syy poikkeamiselle on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen. Lähialueella on 6 vakituista asuntoa.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Markku Aro
Päätätjä	Naantalin kaupunki Kehitys- ja henkilöstöjaosto
	Naantalin kaupunki

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta

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. Lähialueella on kuusi vakituista asuntoa.

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 rakentamisluvan, 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

Asemapiirros 3 kpl
Lausunto 1 kpl
Muu liite 1 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.