

| <b>Sisällysluettelo</b> |  | <b>Sivu</b> |
|-------------------------|--|-------------|
| 33                      | Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamishakemus   | 3           |
| 34                      | Poikkeamishakemus Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kahden kerrostalon rakentamiseksi                           | 8           |
| 35                      | Poikkeamislupahakemus asunnon sijoittamiseksi talousrakennuksen rakennusalueelle sekä rakennusoikeuden ylittäminen | 12          |
| 36                      | Poikkeamishakemus loma-asunnon muuttamisesta vakituseksi asunnoksi   | 15          |
| 37                      | Kiinteistö 529-8-15-10 rakentamisvelvoiteajan pidennysanomus   | 18          |
| 38                      | Vertailu Naantalin ja lähikuntien teollisuustonttien luovutusehdoista  | 20          |
| 39                      | Kurjenrauman ranta-asemakaavan muutos  | 24          |
| 40                      | Vengan Lyhdetien tonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely   | 27          |
| 41                      | Lausunto TA-Asumisoikeus Oy:n korkotukilainahakemuksesta   | 29          |
| 42                      | Kaupunginhallituksen konsernijaoston kokoukset syksyllä 2018   | 31          |
| 43                      | Kaupunginjohtajan tilannekatsaus   | 32          |

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

18.06.2018

---

|                     |                                  |                        |            |
|---------------------|----------------------------------|------------------------|------------|
| <b>Aika</b>         | 18.06.2018 kello 16:30 - 17:42   |                        |            |
| <b>Paikka</b>       | Kaupunginhallituksen kokoushuone |                        |            |
| <b>Osallistujat</b> | Lindström Jan                    | puheenjohtaja          |            |
|                     | Valtonen Lasse                   | varapuheenjohtaja      |            |
|                     | Aalto Jukka-Pekka                | jäsen                  |            |
|                     | Eura Juha                        | jäsen                  |            |
|                     | Gustafsson Hanna                 | jäsen                  |            |
|                     | Hautala Isabella                 | jäsen                  |            |
|                     | Kanerva Jarkko                   | Esa vahteran varajäsen |            |
|                     | Kärkkäinen Terhi                 | jäsen                  |            |
|                     | Pentti Anne                      | jäsen                  |            |
|                     | Tuuna Markku                     | KH:n puheenjohtaja     |            |
|                     | Junnila Vilhelm                  | KH:n 1.                | § 33 (osa) |
|                     |                                  | varapuheenjohtaja      |            |
|                     | Hagsberg Sirpa                   | KH:n 2.                |            |
|                     |                                  | varapuheenjohtaja      |            |
|                     | Mutanen Jouni                    | kaupunginjohtaja       |            |
|                     | Aro Markku                       | rakennustarkastaja     | § 33 - 34  |
|                     | Uurasmaa Osku                    | kaupunginarkkitehti    | § 33       |
|                     | Järvinen Turo                    | pöytäkirjanpitäjä      |            |

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajat**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Terhi Kärkkäinen ja Lasse Valtonen.

**Käsitellyt asiat** § 33 - 43

**Allekirjoitukset**

Jan Lindström  
puheenjohtaja

Turo Järvinen  
pöytäkirjanpitäjä

**Pöytäkirjan tarkastus**

Naantalissa 25. kesäkuuta 2018

Terhi Kärkkäinen

Lasse Valtonen

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 30 | 21.05.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 33 | 18.06.2018 |

---

## Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamishakemus

500/10.04.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.05.2018 § 30

Rakennustarkastaja Markku Aro

### Lupatunnus

18-0002-POI

### Hakija

Rakennusliike Lehto Oy, Voimatie 6 B, KEMPELE

### Rakennuspaikka

Myllärinmäki, Rämepsälänkatu 12, Naantali, 529-022-0020-0001,  
pinta-ala 8 389 m<sup>2</sup>

### Kaavamääräys

ALY Yhdistettyjen liike- ja yleisten rakennusten korttelialue

### Kaavoitustilanne

Ak-314

### Kaavan vuosi

2011

### Sallittu kerrosala

675+350 m<sup>2</sup>

### Rakennettu kerrosala

684 m<sup>2</sup>

### Rakennushanke

Yksikerroksisen puurakenteisen hoivatarakennuksen rakentaminen.

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 30 | 21.05.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 33 | 18.06.2018 |

---

### Poikkeaminen

1. Poiketaan asemakaavan rakennuspaikalle osoittamasta käyttötarkoituksesta ALY/s-1 (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue) rakentamalla tontille hoivilarakennus.

Perustelu: tarve hoivilarakentamiselle alueella. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut tontille.

2. Rakennusoikeuden ylitys: kohteena oleville rakennusaloille on asemakaavassa merkitty  $675+350=1\ 025\ \text{k-m}^2$  rakennusoikeus. Rakennetaan  $1\ 200\ \text{k-m}^2$  suuruinen rakennus.

Perustelu: Riittävän suuren yksikkökoon saavuttaminen. Rakennus on jaettu pienempiin rakennusmassoihin.

3. Poiketaan asemakaavan rakennusalueen rajoista. Hoivilarakennus sijoittuu osittain ty/t sr-4 -rakennusalueelle.

Perustelu: Rakennuksen toiminnallisuus vaatii rakentamista yhteen tasoon, jolloin rakennus ei mahdu rakennusalueelle. Rakennuksen arkkitehtuuri ja muotokieli sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan.

4. Tontilta puretaan sr-4 merkinnällä varustettu talousrakennus (vanha navetta), joka on pyrittävä säilyttämään.

Perustelu: Uudisrakennus rakennetaan navetan paikalle, Vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen hoivarakennukseksi ei ole mahdollista.

### Kuuleminen

Kaupunki on kuullut kuutta naapurikiinteistöä.

13.3.2018 saapunut kaksi huomautusta.

15.3.2018 saapunut kaksi huomautusta

Huomautukset käsitellään poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä.

### Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

### Lausunnot

Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Toteaa lausuntonaan, että koska on kyse rakentamisesta ja poikkeamisesta suojellussa pihapiirissä, tulee poikkeuslupaani liittää selvitys kaavassa

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 30 | 21.05.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 33 | 18.06.2018 |

---

sr-3 merkittyjen rakennusten tulevasta kunnostuksesta ja käytöstä. Kun uudisrakentaminen on kooltaan varsin massiivista verrattuna kaavassa suojeltuihin rakennuksiin, on tärkeää, että ennen rakentamista suunnitellaan vanhojen rakennusten luonteva säilyminen ja toiminta uuden hoivakodin yhteydessä.

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Käyttötarkoituksesta poikkeaminen vastaa osittain kaavan tavoitetta alueen käytöstä ja tarve hoivarakentamiselle on aito. Rakennusoikeuden ylitys on kohtuullinen ja mahdollistaa tehokkaamman yksikkökoon. Suurempi rakentaminen mahtuu kohtuullisesti tontille ja rakennuksen suunnittelulla on pystytty luomaan kokonaisuuteen sopiva ratkaisu.

Tontille ei ole löydetty toimijaa tai käyttäjää, joka pystyisi kunnostamaan ja säilyttämään kaikki tontin suojellut rakennukset ja ottamaan ne käyttöön. Nyt poikkeamiseen haetulla ratkaisulla pystytään säilyvät rakennukset kunnostamaan ja ottamaan käyttöön.

Yhdyskuntatekniikka Mika Hirvi

Ei huomautettavaa

### **Päätösehdotus**

Rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa puoltavat haettua poikkeamista hakemuksen mukaisesti.

### **Päätösehdotuksen 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 (MRL 171 §).

Poikkeamisesta ei tässä tapauksessa seuraa MRL:n 171 §:n mukaisia haittoja.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §).

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros ovat esityslistan liitteinä (KHKON 21.5.2018).

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 30 | 21.05.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 33 | 18.06.2018 |

---

**KAUPUNGINJOHTAJA:**

Konsernijaosto hyväksyy Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

**KOKOUSKÄSITTELY:**

Kokouksessa jaettiin pöydälle Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin 21.5.2018 toimittama huomautuskirjelmä, joka on oheistettu.

Oheismateriaali:

– Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin kirjelmä.

Merkittiin, että Vilhelm Junnila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa päätösesitystään seuraavasti:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin 21.5.2018 saapuneen huomautuksen.

**KONSERNIJAOSTO**

Konsernijaosto merkitsi tiedokseen Timo ja Pirjo-Riitta Kasvin 21.5.2018 saapuneen huomautuksen. Konsernijaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 33

Rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelevät hanketta. Kohteen sijaintikartta, osayleiskaavanote ja asemapiirros liitteinä.

LIITE A1, KHKON 18.6.2018(Säilytetään erillisessä poikkeama-aktissa)

**KAUPUNGINJOHTAJA:**

Konsernijaosto hyväksyy Rakennusliike Lehto Oy:n poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 30 | 21.05.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 33 | 18.06.2018 |

---

Aron ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Vilhelm Junnila saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 16.34.

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja rakennustarkastaja Markku Aro olivat läsnä tämän asian käsittelyn aikana.

#### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Poikkeamishakemus Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 kahden kerrostalon rakentamiseksi

121/10.04.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 34

Rakennustarkastaja Markku Aro:

### Lupatunnus

18-0001-POI

### Hakija

Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16, Turku

### Rakennuspaikka

Kantakaupunki, 529-003-0051-0022, Tullikatu 16

### Kaavoitustilanne

Asemakaava

### Rakennushanke

Rakennetaan kaksi kerrostaloa. Kt1 3 150m<sup>2</sup> Kt2 2 880 m<sup>2</sup>. Asuntoja yhteensä n. 100 kpl

### Poikkeaminen

1. Autopaikkoja rakennetaan; asuintilat 1/85 k-m<sup>2</sup> (vaade 1/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin min. 1 ap/asunto ja liiketilat 1/50 k-m<sup>2</sup>). Palvelu- ja erityisasuminen 1/150 k-m<sup>2</sup>.
2. Rakennusten jätetilat sijoittuvat rakennusten ulkopuolelle (vaade: jätetilat sijoittuvat rakennuksen sisään).
3. Rakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +20,0 ja rakennuksen ja laitteiden ylin korkeusasema +25,0 (vaade: räystään korkeus +19,0 ja ylin korkeusasema +23,5).
4. Ullakolle rakennetaan kerrosalaksi laskettaviksi tiloiksi  $\frac{3}{4}$  suurimman kerroksen alasta (vaade:  $\frac{1}{2}$  suurimman kerroksen alasta.)

### Hakijan perustelut

1. Kaavan vaatimus ei vastaa tarvetta. 2015 samaan kortteliin valmistuneessa kerrostalossa on edelleen myymättömiä autopaikkoja.
2. Jättilöjen sijoittuminen rakennusten ulkopuolelle vähentää hajuhaittoja sekä helpottaa kahden eri as.oy:n välisiä yhteisjärjestelyjä.
3. Kaavan esittämät räystäskorkeudet todettiin haasteelliseksi viereisen



tontin rakentamisen yhteydessä. Lämmöneristysmääräysten jatkuva kiristyminen aiheuttaa ongelmia riittävän eristyksen ja tuuletuksen varmistamisen yläpohjassa. Kadun toiselle puolelle kortteli 55 on tullut voimaan asemakaavamuutos, joka nimenomaan osoittaa ko. korkeusasemat.

4. Tullikadun toisella puolella kortteli 55 on sallittu käyttää  $\frac{3}{4}$  suurimman kerroksen alasta ullakolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelin 51 tontteja 22 ja 23 tulisi kohdella tasavertaisesti.

### **Kaupungin arkkitehdin lausunto**

Kyseisillä tonteilla on voimassa asemakaava AK-322 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 12.12.2011 ja tullut voimaan 28.2.2013), kun taas Tullikadun toisella puolella (as. oy Victoria) on voimassa asemakaava AK-344 (9.2.2015 / 7.10.2016). Kaavojen määräykset poikkeavat hieman toisistaan muun muassa räystäskorkeuden ja harjakorkeuden osalta. Myös pysäköintinormi on kaavoissa erilainen. As oy Tullinkulman tontilla on voimassa AK-216 (25.11.1991 / 19.11.1992).

Tullikadulle ollaan parhaillaan suunnittelemassa uudentyypistä kävelypainotteista keskustakatua. Kaavoittajan näkemyksen mukaan erityisesti räystäskorkeuden salliminen samankorkuiseksi kadun molemmin puolin tuottaisi kaupunkikuvallisesti yhtenäisemmän ja tasapainoisemman katutilan Tullikadulle. Räystäskorkeuden nostaminen ja kattokaltevuuden säilyttäminen nostavat samalla myös rakennusten suurinta korkeutta. Rakennuksen korottaminen metrillä kaavan sallimasta korkeudesta ei kaavoittajan näkemyksen mukaan merkittävästi huononna naapuritalojen asemaa, koska rakennus joka tapauksessa peittää suoran näkymän naapurirakennuksista. Korottaminen pienentäisi valokulmaa ja vapaata näkymää naapurirakennuksista noin 2,3 astetta (etäisyys kadun vastapuolisista rakennuksista uuden rakennuksen harjaan on noin 25 metriä.)

Rakennuksen ullakkokerroksen huoneistoalaan laskettavan pinta-alan kasvattaminen puolesta kolmeen neljäsosaan liittyy kaupunkikuvallisesti edelliseen asiaan, rakennuksen korottamiseen metrillä kaavan sallimasta korkeudesta. Käytettävän huonealan lisääminen ullakkokerroksessa ei sinänsä muuten muuta oleellisesti kaavan tavoitteiden toteutumista, joten kaupunkikuvallisesti kerrosluvusta poikkeaminen on perusteltua edellisen kappaleen mukaisesti.

Pysäköintipaikkavaatimuksia keskustarakentamisessa on vuosien mittaan pienennetty joukkoliikenteen kehittyessä ja erilaisten liikennemuotojen lisääntyessä. Keskustassa on kesäaikaan pysäköintiongelmia, mutta muulloin pysäköintitilat ovat pääasiassa riittäviä. Uudemman asemakaavan pysäköintinormien soveltaminen kyseiseen rakennukseen voidaan katsoa perustelluksi rakennushankkeiden yhdenmukaisen kohtelun kannalta.

Jätehuoneen salliminen erillisenä pihalle huonontaisi rakennuksen muutenkin pieneksi jäävää pihaa ja kaavoittajan näkemyksen mukaan tähän poikkeamiseen ei tulisi antaa lupaa.

### Kuuleminen

Kaupunki kuullut kuutta naapurikiinteistöä.  
Kuuleminen päättyi 19.03.2018. Annettu lisäaikaa kuulemiselle 26.03.2018 asti. Yksi huomautus on saapunut 19.03.2018

### Sovelletut oikeusohjeet

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

### Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro ja Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa puoltavat poikkeamishakemusta seuraavasti:

#### Myönnetään poikkeaminen:

1. Autopaikkoja rakennetaan; asuintilat 1/85 k-m<sup>2</sup> (vaade 1/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin min. 1 ap/asunto ja liiketilat 1/50k-m<sup>2</sup>). Palvelu- ja erityisasuminen 1/150 k-m<sup>2</sup>.
3. Rakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +20,0 ja rakennuksen ja laitteiden ylin korkeusasema +25,0 (vaade: räystään korkeus +19,0 ja ylin korkeusasema +23,5).
4. Ullakolle rakennetaan kerrosalaksi laskettaviksi tiloiksi ¾ suurimman kerroksen alasta. (Vaade: ½ suurimman kerroksen alasta.)

#### Ei myönnetä poikkeamista:

2. Rakennusten jätetilat sijoittuvat rakennusten ulkopuolelle (vaatimus: jätetilat sijoittuvat rakennuksen sisään).

### Päätösehdotuksen 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.

Haetun poikkeamisen kohta 2. Rakennusten jätetilat sijoittuvat rakennusten ulkopuolelle (vaatimus: jätetilat sijoittuvat rakennuksen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 34

18.06.2018

---

sisään), ei myönnetä, koska se vaikeuttaa pihajärjestelyjä eikä siten ole tarkoituksenmukainen. Määräys vastaa vastapäisen kiinteistön asemakaavan Ak-334 määräystä ja toteutusta.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §)

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 18.6.201(Säilytetään erillisessä poikkeama-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy Kiinteistö Oy Naantalin Tullikatu 16 poikkeamislupahakemuksen kohtien 1, 3 ja 4 osalta, mutta jättää myöntämättä kohdan 2 osalta rakennustarkastaja Markku Aron ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Rakennustarkastaja Markku Aro oli läsnä tämän asian käsittelyn aikana.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Poikkeamislupahakemus asunnon sijoittamiseksi talousrakennuksen rakennusalueelle sekä rakennusoikeuden ylittäminen

501/10.04.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 35

Rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

### Lupatunnus

18-0007-POI

### Hakija

████████████████████

### Rakennuspaikka

Venka, ██████████, ██████████ Naantali  
Pinta-ala 4 268 m<sup>2</sup>

### Rakentamismääräykset

AP Asuinpienalojen korttelialue, Ak-308, 2008

### Rakennushanke

Talusrakennukselle tarkoitetulle alueelle sijoitetaan yksi asunto, jonka pinta-ala on 50 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus on 800 m<sup>2</sup>+200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus käytetään seuraavasti: Asuinrakennus 790 m<sup>2</sup>+ talusrakennus 222 m<sup>2</sup>.

### Poikkeaminen

Poiketaan asemakaavan mukaisesta talusrakennuksen rakennusoikeudesta 22 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuden ylitys on 12 m<sup>2</sup>.

### Hakijan selvitys

Pihapiiriin tulee yhdeksän asuntoa. Tämä yksi asunto tulee muiden yhdeksän asunnon taakse, autotallin / varastojen jatkeeksi. Asunto sijoittuu aivan tontin takareunaan, mikä myös samalla rajaa tonttia erittäin hyvin. Tontin takareunan viereinen tontti on asemakaavaan merkitty pelkkänä puistoalueena, joten rakennus ei tule kenenkään eteen. Asunto ei häiritse millään tavalla muita ympärillä olevia asuntoja. Tontilta löytyy vielä kahdeksan autotallipaikkaa ja varastotilat. Asunto on suunniteltu talonmiehen asunnoksi, joka pitäisi ympäristöstä ja muista tontilla olevista rakennuksista huolta. Talonmies pystyy hyvin säilyttämään

asunnossa taloyhtiön yhteisiä tavaroita, kuten puutarhakalusteet ja muita tarvikkeita. Muiden asuntojen kannalta tämä helpottaisi, kun talonmies olisi omassa pihapiirissä. Yhtiökokoukset ovat helposti järjestettävissä rakennuksen ansiosta, kun tontilla ei ole mitään muita yhteisiä tiloja mihin asukkaat voisivat kokoontua. Asunto sopii hyvin pihapiiriin ja luo myös tyylikästä ilmettä. Samalla se myös pehmittää autotallin / varastorakennuksen julkisivua. Rakennus on myös aivan sama leveydeltään, korkeudeltaan ja materiaaleiltaan kuin autotalli ja varastotilat.

### **Kuuleminen**

Hakija on kuullut kuusi naapurikiinteistöä. Ei huomautettavaa

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

### **Päätösehdotus**

Rakennustarkastaja Markku Aro ja Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa puoltavat haettua poikkeamishakemusta.

### **Päätösehdotuksen 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.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §)

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A3, KHKON 18.6.201(säilytetään erillisessä poikkeuslupa-aktissa)

## KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy Johan Virtasen poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

## KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Poikkeamishakemus loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi

502/10.04.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 36

Rakennustarkastaja Markku Aro:

### Lupatunnus

18-0004-POI

### Hakija

██

### Rakennuspaikka

Hanga, ██

### Kaavoitustilanne, ja kaavan vuosi

010606§25, 2006

### Pinta-ala

Sallittu kerrosala 200 m<sup>2</sup> , rakennettu kerrosala 98 m<sup>2</sup>

### Rakennushanke

Poikkeusluvalla haetaan loma-asuntoa ympärivuotiseen asumiskäyttöön.

### Hakijan selvitys

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen remontointi ja laajennus. Rakennus on ollut vapaa-ajan käytössä. Remontissa huomioidaan kaikki tarvittavat säännösten mukaiset U-arvot ja niiden mukaan tehdään uudet eristeet. Kiinteistöllä on umpitankit asennettu (lupa Naantalin kaupunki 2017) sekä kaivo. Lämmitykseen käytetään ilmalämpöpumppua, sähköä ja varaavaa takkaa. 200 metrin päässä rakennuksesta sijaitsee vähintään kolme eri taloutta / rakennusta, joissa on sekä alle kouluikäisiä että kouluikäisiä lapsia. Aaslassa kulkee nyt jo koulukyytitilataksi. Laajennus tehdään vanhaan rakennukseen, joten maisema merelle päin ei tule muuttumaan. Laajennuksen jälkeen rakennus täyttää sille vaaditut nykyiset määräykset.

### Poikkeaminen

Poiketaan RA loma-asuntoalueen kaavamääräyksestä

**Kuuleminen**

Hakija kuullut kolmea naapurikiinteistöä. Ei huomautettavaa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

**Päätösehdotus**

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamista hakemuksen mukaisesti.

**Päätösehdotuksen 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 (MRL 171 §).

Poikkeamisesta ei tässä tapauksessa seuraa MRL:n 171 §:n mukaisia haittoja.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §)

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A4, KHKON 18.6.2018(Säilytetään erillisessä poikkeama-aktissa)

**KAUPUNGINJOHTAJA:**

Konsernijaosto hyväksyy Taina Vuoren poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.



KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

**Kiinteistö 529-8-15-10 rakentamisvelvoiteajan pidennysanomus**

459/10.01.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 37

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

██████████ on toimittanut 4.6.2018 anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä kaupungilta ostetun teollisuustontin ██████████ osalta. Tontti sijaitsee Luolalan teollisuusalueella. Anomus on oheistettu.

LIITE B1, KHKON 18.6.2018

25.6.2015 allaekirjoitetun kauppakirjan kohdassa 5.9 on rakentamisvelvoitteesta sovittu seuraavaa:

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on rakennusoikeudeltaan vähintään 500 k-m<sup>2</sup>, kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Rakennus on rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Kauppakirja 25.6.2015 on esityslistan liitteenä(KHKON 18.6.2018)

Rakentamisvelvoiteaika on umpeutumassa 25.6.2018. Hakijalle on myönnetty rakennuslupa pinta-alaltaan 562 k-m<sup>2</sup> suuruisen hallin rakentamiseksi ja rakennustyöt on aloitettu.

Rakentamisvelvoitteiden pidennystä koskevien päätösten perusteella on todettavissa, että ensimmäisen anomuksen johdosta pidennystä on myönnetty korkeintaan noin kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Yksittäistapauksessa on erityisten perusteiden nojalla myönnetty pidennystä kolmeksi vuodeksi.

Esitän, että pidennystä myönnetään kaksi vuotta eli 25.6.2020 asti.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy anomuksen rakennusvelvoiteajan pidentämiseksi kaupunginlakimies Turo Järvisen esityksen mukaan kahdella vuodella 25.6.2020 asti.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Vertailu Naantalin ja lähikuntien teollisuustonttien luovutusehdoista

503/10.01.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 38

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen  
Elinkeinoasiamies Jorma Ranta

### Kysely teollisuustonttien luovutusehdoista

Naantalin kaupunki on tehnyt kyselytutkimuksen ja vertaillut teollisuustonttien keskeisimpien luovutusehtojen eroavaisuuksia lähiseudun kuntien Kaarinan, Raision ja Liedon kanssa. Kysely toteutettiin lähettämällä kuntiin sähköpostikirjeet, jossa kysyttiin seuraavat asiat: Sähköpostikirje oheismateriaalina.

#### OHEISMATERIAALI

- Sähköpostikirje kyselystä 11.1.2018

1. Rakentamisveloitteen määrä suhteessa tontin kokonaisrakennusoikeuteen?
2. Rakentamisveloitteen aikataulu?
3. Asemakaavoissa osoitettu tonttitehokkuus (e) keskimäärin teollisuusalueiden kortteleissa?
4. Onko luovutusmuotona sekä tonttikauppa että tontinvuokraus?

Lisäksi naapurikuntien kotisivuilta selvitettiin:

5. Yritystonttien hintatasoa.

### Vastaukset kyselyyn

Lähikunnilta saatujen vastausten perusteella laadittiin yhteenveto ehdoista.

#### OHEISMATERIAALI:

- Yhteenveto ehdoista

Naantalin ja lähikuntien yritystonttien tontinluovutusehdot poikkesivat jossain määrin toisistaan. Rakentamisveloitteen määrän suhteen eroavuutta vaikutti olevan eniten. Naantalin velvoite oli tiukin ottaen vielä huomioon, että asemakaavan sallima tonttitehokkuus (e) / kokonaisrakennusoikeus oli Naantalissa yleensä korkeammalla tasolla kuin lähikunnissa.

Vuokratontin omaksi lunastamisen suhteen oli sekä tiukempia että keveämpiä ehtoja kuin Naantalissa. Kaarina ei myy yritystonttia ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty vaan yrittäjän kanssa tehdään ensin

maanvuokrasopimus. Liedossa taas vuokratontin omaksi lunastamisessa ei ole rajoitteita, kuten esim. rakentamisen toteuttamisen määrän tai rakentamisajan suhteen.

Naantalin tonttihinnat näyttäisivät olevan keskimäärin alhaisemmat verrattuna lähikuntiin. Naantalin vuokrasopimuksissaan käyttämä vuokrausprosentti 6,2 on toisaalta jonkin verran lähikuntia korkeampi. Muissa kunnissa vuokrausprosentti on yleensä 5.

### **Luolalan alueen toteutuminen**

Tässä yhteydessä haluttiin myös selvittää Luolalan teollisuusalueen rakentamisen toteutuminen suhteessa asemakaavassa osoitettuun tonttitehokkuuteen. Selvitys tehtiin karttatarkasteluna, jossa asemakaavojen maksimitehokkuutta verrattiin alueen toteutuneeseen rakentamistehokkuuteen käytettyjen kerrosneliöiden pohjalta. Kartat liitteenä.

#### **LIITE B2, KHKON 18.6.2018**

Luolalan alueella asemakaavojen tonttitehokkuudet ovat  $e=0.4$ ,  $e=0.5$  ja  $e=0.6$ . Alueella asemakaavan sallimasta maksimirakennusoikeudesta on käytetty paikoin lähes kaikki ja ylikin, kun taas joillakin kohdin yrityksen luonteesta johtuen rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä reilusti. Luovutettuja tontteja, joiden asemakaavan mukainen tehokkuus on  $e=0.5$  ja toteutunut tehokkuus on yli  $e=0.21$ , on kohtuullisen paljon. Voidaan siis todeta, että sopimusten rakentamisvelvollisuusehto on näillä kohdin toteutunut tavoitteen mukaisesti, 50 % rakentamisvelvollisuusehto on täyttynyt pääosin suunnitellusti. Alueella on kuitenkin myös kaupungin luovuttamia tontteja, joiden rakennustehokkuus on noin  $e=0.1$ .

### **Erojen vaikutukset markkinoinnin kannalta**

Liedossa ja Kaarinassa tontin luovutussopimukset voidaan tehdä viranhaltijapäätöksin heti yrittäjän kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen. Tarkasteltaessa Kaarinan vuoden 2017 tontinluovutuspäätöksiä, ne on esityslistatekstien perusteella tehty rakentamisvelvoitteiden osalta yrittäjän esittämien toivomusten mukaisesti. Molemmissa kunnissa joustavuus ja nopeus lisäävät yritysten tyytyväisyyttä ja parantavat yritysilmapiiriä.

Naantalissa yrityksen hanketta ja tarvetta käsitellään ensin palaverissa, jossa edustettuina ovat yrittäjä, elinkeinoasiamies ja maankäyttöpäällikkö tai -insinööri. Sen pohjalta asia viedään elinkeino- ja maankäyttöryhmään (elma), joka voi antaa tarkemmat ohjeet asian eteenpäinviemiseksi. Tämän jälkeen keskustellaan yrittäjän kanssa siitä, hyväksyykö hän elmaryhmässä mahdollisesti asetetut rakentamisvelvoitteet. Jos kyllä, niin asia viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn. Naantalin käsittelyprosessi on monivaiheisempi verrattuna naapureihin.

Naantalin teollisuusalueilla on isot rakennusoikeudet (0.5 - 0.6), mikä antaa mahdollisuudet tonttialueen tehokkaaseen hyödyntämiseen.

Tavoitteena tontin luovutuksissa on ollut, että 50 % rakennusoikeudesta tulisi täyttää kolmen vuoden sisällä. Tämä johtaa usein varsin suureen rakentamisvaatimukseen verrattuna naapurikuntiin, joissa tehokkuusluvut ovat usein alhaisempia (0.3 - 0.4). Siksi onkin pohdittu, että Naantalin käytäntöä voitaisiin muuttaa niin, että rakentamisvelvoite sidottaisiin tontin rakentamistehokkuuteen  $e=0.2$  eikä asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Jos asemakaava sallisi rakennusoikeutta enemmän kuin  $e=0.4$ , uusi käytäntö johtaisi siihen, että rakennusvelvoite olisi pienempi kuin nykyinen tavoite. Naantalin vahvuus tontin luovutuksissa on, että ne voidaan myydä saman tien, koska moni yritys mieluiten ostaa suoraan tontin itselleen.

Tonttien esirakentamiskustannukset voivat vaikuttaa myös kaupantekoon. Naviren tonttien lähtöhinta: 10 eur / m<sup>2</sup> on edullinen. Pinta-alaltaan 9 147 m<sup>2</sup> suuruudessa tontissa esirakentamiskustannukset olivat asiakkaan saaman tarjouksen mukaan noin 200 000 eur. Yhdessä kauppahinnan kanssa tontin neliöhinnaksi muodostuikin jo lähes 32 eur / m<sup>2</sup> eli sama hintataso kuin Liedossa on jo valmiiksi esirakennetuilla tonteilla. Hintaa kompensoi mahdollisesti saatava 20 % investointituki, jota on saatavissa 2020 vuoden loppuun. Yrittäjän kannalta esirakentaminen tuo uusia riskitekijöitä hankkeen toteuttamiselle (mikä on esirakentamisen lopullinen kustannus, urakoitsijan aikataulu ja mihin murskan saa toimitettua).

Naviren tonttien markkinointia helpottaisi selkeä aikataulu kunnallistekniikan valmistumisesta. Myös esirakentamista tulisi edelleen selvittää.

### **Päätelmä**

Lähikunnilta saatujen vastausten perusteella ja omien kokemusten mukaan teollisuustonttien kauppvoja tehdään sitä enemmän, mitä enemmän kunnat pystyvät tapauskohtaisesti sovittamaan tontinluovutusehtoja yrittäjän tarpeita vastaaviksi mm. rakentamisen määrän suhteen. Myös tontin omaksi ostaminen heti, tai omaksi lunastaminen yrittäjän oman aikataulun mukaan, ovat eduksi sopimuksen syntymiselle. Kunnallistekniikan saatavuus ja tonttien esirakentaminen mahdollistavat sen, että yritys voi, tehtyään päätöksen tontin hankkimisesta, aloittaa rakentamisen heti ja sijoittua alueelle nopeammin. Tämä helpottaa yrityksen sijoittumista koskevaa päätöksentekoa.

Teollisuusalueiden sijainnin tuomat edut ja haitat eri kunnissa mm. valtavylien ja meren rannan suhteen poikkeavat selvästi toisistaan. Tontteja ja toimitiloja etsivät yritykset painottavat näiden seikkojen merkittävyyttä myös eri tavoin.

### **KAUPUNGINJOHTAJA:**

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että  
- teollisuustonttien myynti- ja vuokrausehdoissa rakentamisvelvoitteen määrä asetetaan siihen tehokkuustasoon, jossa tontille vaadittava rakentaminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 38

18.06.2018

---

asettuu e-luvulla laskettuna vähimmäistasoon e (tonttitehokkuusluku) on 0.2 ja  
- kaupunginjohtajalle annetaan toimivalta tehdä edellä mainitun rakentamisveloitteen sisältämät luovutus päätökset, kun tonttien hinnoittelu on hyväksytty etukäteen hallintosäännön mukaan. Hallintosääntöön tehdään toimivaltaa koskeva täydennys seuraavan hallintosäännön tarkistuksen yhteydessä.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallitus                   | § 67 | 19.02.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 39 | 18.06.2018 |

---

## Kurjenrauman ranta-asetemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 19.02.2018 § 67

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja [REDACTED] ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asetemakaavamuutoksen Naantalin kaupungin Kurjenrauman kylässä Rymättylässä kiinteistöllä Kurjenrauma 529-514-1-25.

Sijaintikartta, hakemus sekä Nosto Consulting Oy:n laatima 1.2.2018 päivätty kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A1 - A4, KH 19.2.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,18 ha ja kaava-alueella on rantaviivaa noin 25 metriä.

Suunnittelualueella on voimassa 11.12.2008 hyväksytty Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavamuutos ja Kurjenrauman ranta-asetemakaava, joka on tullut voimaan 18.1.1974.

Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavamuutoksessa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MU). Kurjenrauman ranta-asetemakaavassa suunnittelualue on merkitty rantapuistoalueeksi (PR), johon saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua venelaiturin.

Nyt esitetyn ranta-asetemakaavamuutoksen tavoitteena on poistaa kaava-alueelta yhteiskäyttöalueen merkintä. Kaava-alueen käyttötarkoitus säilyy puistona.

Naantalin kaupunki antaa ranta-asetemakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon Kurjenrauman ranta-asetemakaavamuutoksen 1.2.2018 päivätystä luonnoksesta.

Naantalin kaupungin maankäyttöryhmässä Kurjenrauman ranta-asetemakaavamuutosta käsiteltiin 23.1.2018 ja esitettiin, että yhteiskäyttömerkintä puistoalueelta voidaan poistaa, mutta käyttötarkoitus tulee pysyä puistona. Ranta-asetemakaavamuutoksen luonnos (1.2.2018) on tämän mukainen.

Kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt ohjeen ranta-asetemakaavojen käsittelystä Naantalissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta



|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallitus                   | § 67 | 19.02.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 39 | 18.06.2018 |

---

kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä sekä tarvittaessa kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Ranta-asemakaavan muutoksen sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalın kaupunginvaltuusto.

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus toteaa ranta-asemakaavan muutoksen käynnistyneeksi Kurjenrauman tilalla 529-514-1-25 liitteiden mukaisella alueella.

Kaupunginhallitus päättää lausuntonaan todeta, että kaupungilla ei ole huomautettavaa esitettyyn ranta-asemakaavamuutoksen luonnokseen.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asemakaavan valmistelussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-asemakaavojen käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 § 269 ja 10.11.2014 § 441.

Maanomistajan laadittaman ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen käsittelystä kaupunki perii maanomistajalta kaupunginhallituksen päättämän käsittelymaksun 1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa / uusi rakennuspaikka. Kaupungille kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta.

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 39

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Kurjenrauman ranta-asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 2.3.-3.4.2018. Suunnittelualue sijaitsee Naantalın Rymättylässä, oheisen sijaintikartan osoittamalla alueella.

LIITE B3, KHKON 18.6.2018

Ranta-asemakaavan muutos koskee Naantalın kaupungin Kurjenrauman (514) kylän kiinteistöä 529-514-1-25 (Kurjenrauma).

Suunnittelualueella on voimassa 11.12.2008 hyväksytty Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavamuutos ja Kurjenrauman ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 18.1.1974.

|                                     |      |            |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallitus                   | § 67 | 19.02.2018 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 39 | 18.06.2018 |

---

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on poistaa kaava-alueelta yhteiskäyttöalueen merkintä. Kaava-alueen käyttötarkoitus säilyy puistona.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Naantalin kaupungin maankäyttöryhmän 23.1.2018 käsittely ja luonnosvaiheessa todettu kanta on huomioitu ehdotuksessa.

Kurjenrauman ranta-asemakaavamuutoksen 18.5.2018 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A5-6, KHKON 18.6.2018(säilytetään erillisessä kaava-aktissa).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Kurjenrauman ranta-asemakaavamuutos muutos hyväksytään 18.5.2018 päivätyn ehdotuksen mukaisesti ja asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ranta-asemakaavamuutoksen ehdotuksesta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- tekninen lautakunta
- ympäristö- ja rakennuslautakunta

#### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Vengan Lyhdetien tonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely

504/10.01.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 40

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen

### Vengan asemakaava, Lyhdetie

Vengan asemakaava Ak-283 on saanut lainvoiman 7.12.2007. Naantalin kaupunki osti Lyhdetieltä isohkon rakentamattoman omakotitontin kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.12.2016 § 100. Tontti on jaettu kahdeksi omakotitontiksi, jotka on tarkoitus laittaa myyntiin. Lyhdetien muut tontit on luovutettu ja rakennettu jo aiemmin.

### Tonttihinnoittelu ja luovutusmenettely

Lyhdetie sijaitsee Maskuntien-Immasen kiertoliittymän lähellä. Molemmat tontit rajautuvat puistoon. Omakotitonttien pinta-alat ovat 1 705 m<sup>2</sup> ja 1 333 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tonttia kohti on 125 krs-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja 25 krs-m<sup>2</sup> autotalli-talouksrakennukselle. Tonttitehokkuus on suhteellisen pieni, noin  $e = 0.1$ .

Talvella 2017 - 2018 hinnoitelluilla Kukolanvainio II ja Yli-Kaivolan omakotitonteilla maapohjan neliöhinnat olivat välillä 21 eur / m<sup>2</sup> - 35 eur / m<sup>2</sup>. Lyhdetien tonttien maapohjahinnoiksi ehdotetaan 25 eur / m<sup>2</sup> ja 30 eur / m<sup>2</sup>. Kartat liitteenä.

LIITE B4, KHKON 18.6.2018

Tonteille on laskettu sekä myynti- että vuokrahinta. Vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta. Tonttien hinnat ovat 42 625 eur ja 39 990 eur, vuosivuokrat 2 430 eur ja 2 279 eur. Liitteessä tonttien hinnoittelu

LIITE B5, KHKON 18.6.2018

Rakentamisvelvoite on 80 krs-m<sup>2</sup> kolmen vuoden kuluessa. Kaupungilta välillä kysytään omakotitontteja, joiden rakentamisvelvoitemäärä olisi alhainen. Näiden tonttien maksimitehokkuus, 125 krs-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja 25 krs-m<sup>2</sup> autotalli-talouksrakennukselle, ohjaa tähän maltilliseen rakentamisvelvoitteeseen. Tämä velvoite täyttää kuitenkin yleisen vaatimuksen omakotitonttien rakentamisvelvoitteen määrästä, joka on n. 50 % sallitusta rakennusoikeudesta.

AO-1 tonttien muut luovutusehdot on esitetty oheisissa kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksissa.

LIITE B6, KHKON 18.6.2018

Hallintosääntö § 24.6 Konsernijaosto sekä § 22.2 Kaupunginhallitus.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy Vengan Lyhdetien kahden AO-1-tontin hinnoittelun sekä kauppakirja- ja vuokrasopimusohjat liitteen B6, KHKON 18.6.2018 mukaisina,
- kaupunginhallitus päättää luovuttaa tontit yleishauulla, jossa tontit luovutetaan hakijoille varaamisjärjestyksessä ja
- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus päätökset.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

**Lausunto TA-Asumisoikeus Oy:n korkotukilainahakemuksesta**

266/10.07.00/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 41

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

TA-Asumisoikeus Oy on 8.6.2018 jättänyt korkotukilainahakemusasiakirjat Naantalin kaupungin puolta varten. Rakennettava kohde sijaitsee osoitteessa Torpparinkaari 2 ja 4, 21110 Naantali. Kohteeseen on suunnitteilla rakennuttaa asumisoikeusasuntoja.

Hanke käsittää viisi (5) rivitaloa, joissa on 28 asuntoa. Asuntoala on yhteensä 2118 m<sup>2</sup>. Huoneistojen keskipinta-ala on 75,6 m<sup>2</sup>. Kolme rivitaloista on kaksikerroksisia ja kaksi yksikerroksisia. Rakennustöiden alustava toteutusaikataulu on 12/2018 - 2/2020.

Hankkeen kokonaiskustannusten arvioidaan olevan 6 344 400 €. Hankkeen rahoitussuunnitelma on seuraava:

- Korkotukilaina kilpailutettavan rahalaitoksen kautta 5 392 740 €
- Muu rahoitus, asumisoikeusmaksut 951 660 €

Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus (ARA) hyväksyy korkotukilainoja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen uudisrakentamiseen kuntien puoltamille kohteille. Kunnan on annettava lausunto sille jätetyistä korkotukihakemuksista sekä rakentamisen takauslainoista. Ilman kunnan puoltavaa lausuntoa hanke ei voi saada ehdollista varausta ARA:lta. Lausunnossa on otettava kantaa hankkeen soveltavuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

Naantalissa uudisrakennuskohteet ovat viime vuosina olleet vapaiden markkinoiden kerrostalo- ja rivitalotuotantoa sekä omakotitaloja. Myös palveluasuntokohteita on valmistunut sekä kehitysvammaisille että ikäihmisille. Muuta vuokra-asuntotuotantoa ei viime vuosina juurikaan ole ollut, joskin parhaillaan on rakenteilla Naantalin vuokrataloyhtiön Naantalin Vuokratalot Oy:n 11/2018 valmistuva uudiskohde Tammistossa. Naantalin Vuokratalot Oy:n vuokrausaste on korkealla tasolla ja tarve uudisrakennuskohteille on edelleen olemassa. Naantalissa on siten tarvetta erityisesti vuokra-asunnoille ja kohtuuhintaisille asunnoille, joita myös asumisoikeusasunnot edustavat.

Oheismateriaali:

- TA-Asumisoikeus Oy:n korkotukilainahakemus, Torpparinkaari 2 ja 4, hanketieto A ja talousarvio

Korkotukilainahakemukseen liittyvät muut asiakirjat ovat nähtävissä kokouksessa.

Hallintosäännön 24 §:n mukaan konsernijaosto päättää kaikista kaupungille kuuluvista tehtävistä asuntotuotantolainsäädäntöön, arava- ja korkotukilakiin ja niiden nojalla annettuihin säännöksiin liittyvistä asioista kuten lunastusoikeuden käyttämisestä, lunastetun omaisuuden edelleen luovuttamisesta, lainojen myöntämisestä ja lausuntojen antamisesta (8 -kohta).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto antaa TA-Asumisoikeus Oy:n korkotukilainahakemuksesta seuraavan lausunnon:

Naantalin kaupungin strategian mukaan kaupunki haluaa tarjota monipuolisia asumisen vaihtoehtoja kaikenikäisille. TA-Asumisoikeus Oy:n uudisrakennushanke tukee kaupunki-strategiaa sekä Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen mukaista suunnitelmaa. Hanke eheyttää yhdyskuntarakennetta toteuttamalla asumisoikeusmuotoista asuntorakentamista nykyisen keskustaajaman rakenteeseen ja palveluihin tukeutuen.

Naantalissa uudisrakennuskohteet viime vuosina ovat olleet vapaiden markkinoiden kerrostalo- ja rivitalotuotantoa sekä omakotitaloja. Myös palveluasuntokohteita on valmistunut sekä kehitysvammaisille että ikäihmisille. Muuta vuokra-asuntotuotantoa ei viime vuosina juurikaan ole ollut.

Naantalin vuokrataloyhtiön Naantalin Vuokratalot Oy:n vuokrausaste on korkealla tasolla ja tarve uudisrakentamiselle on olemassa. Naantalissa on tarvetta erityisesti kohtuuhintaisista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista.

Naantalin kaupunki on sitoutunut haasteellisten seudullisten asunto - ja asukasluotavoitteiden toteuttamiseen. Suunniteltu asumisoikeusrakentamishanke edesauttaa niiden toteuttamista. Kaupunki pitää TA-Asumisoikeus Oy:n hanketta tärkeänä ja puoltaa sen rahoittamista.

#### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 42 18.06.2018

---

## Kaupunginhallituksen konsernijaoston kokoukset syksyllä 2018

122/00.00.03.00/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 42

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Hallintosäännön 138 §:n mukaan toimitaan päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kokoontuu loppuvuoden 2018 osalta seuraavasti:

maanantaina 20.8.,  
maanantaina 17.9.,  
tiistaina 23.10.,  
maanantaina 19.11. ja  
maanantaina 17.12.

Kaupunginhallituksen konsernijaoston pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin hallintopalveluissa ja yleisessä tietoverkossa kokouspäivää seuraavan viikon tiistaina.

Konsernijaoston kokoukset alkavat pääsääntöisesti klo 17.00.

### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

57/00.00.03/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 43

Tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää konsernijaoston toimialaan kuuluvi-  
ta valmistelussa olevista asioista katsauksen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.



## Muutoksenhakuohje

**Toimielin** Kaupunginhallituksen konsernijaosto

**Kokouspäivämäärä** 18.6.2018

### Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 26.6.2018 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi).

**Muutoksenhakukiellot** Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§ 38 - 41, § 43.

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

§ 37 ja § 42

**Oikaisuvaatimusohjeet** Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

§ 37 ja § 42.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, kaupunginhallitus  
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali  
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhakuajaksi. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua sekä millaista oikaisua haetaan ja millä perustein. Oikaisuvaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

**Valitusosoitus**

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Hallintovalitus

§ 33 - 36.

Päätöksen antopäivä

26.6.2018

Valitusaika

30 päivää

Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä sitä määräaikaan lukematta.

Valitusviranomainen

Turun hallinto-oikeus  
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku  
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

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.