

<b>Sisällysluettelo</b>		Sivu
1	Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus 2019 - 2022	3
2	Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamiseksi, Meripalo Oy	7
3	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisesti asunnoksi 529-499-0008-0014	9
4	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	12

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

21.01.2019

<b>Aika</b>	21.01.2019 kello 16:40 - 18:12		
<b>Paikka</b>	Kaupunginhallituksen kokoushuone		
<b>Osallistujat</b>	Lindström Jan	puheenjohtaja	§ 1 (osa) - 4 kokouksen puheenjohtaja § 1 (osa)
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja	
	Aalto Jukka-Pekka	jäsen	
	Eura Juha	jäsen	
	Gustafsson Hanna	jäsen	
	Hautala Isabella	jäsen	
	Kärkkäinen Terhi	jäsen	
	Pentti Anne	jäsen	
	Vahtera Esa	jäsen	
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja	
	Junnila Vilhelm	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	
	Lehikoinen Elise	maankäyttöpäällikkö	§ 1
	Uurasmaa Oscu	kaupunginarkkitehti	§ 1 - 4 (osa)
	Ojala Reima	pöytäkirjanpitäjä	

**Lailisuus ja päätösvaltaisuus**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajat**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Hanna Gustafsson ja Esa Vahtera.

**Käsitellyt asiat**

§ 1 - 4

**Allekirjoitukset**

Jan Lindström  
puheenjohtaja

Reima Ojala  
pöytäkirjanpitäjä

Lasse Valtonen  
puheenjohtaja § 1 (osa)

**Pöytäkirjan tarkastus**

Naantalissa 28. tammikuuta 2019

Hanna Gustafsson

Esa Vahtera

## Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus 2019 - 2022

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.01.2019 § 1

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen  
kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen ratkaisultaan kuuluu kaavoitusohjelman ja -katsauksen hyväksyminen. Hyväksytty kaavoitusohjelma viedään tiedoksi tekniselle lautakunnalle.

Kaavoitusohjelma on alustavasti valmisteltu yhdessä budjetin laatimisen kanssa, koska se on pohjana talousarvioesityksille. Lopullinen kaavoitusohjelma hyväksytään vasta talousarvion pohjalta. Kaavoitusohjelman perusteella laaditaan kaavoituskatsaus.

Kaupungin on annettava kaavoituskatsaus vuosittain. Sen tarkoitus on informoida kuntalaisia ja muita osallisia vireillä olevista ja suunnitelmien mukaan vireille tulevista kaavoitustöistä. Naantalissa on ollut tapana tiedottaa kaavoituksesta alkuvuodesta. Vuoden 2019 kaavoituskatsaus tiedotetaan ja kuulutetaan tammikuussa 2019.

Kaavoitusohjelma 2019–2022 on valmisteltu ympäristöviraston ja keskuhallinnon kanssa yhteistyössä. Kaavoitusohjelma sekä siihen liittyvät kartat ovat liitteenä.

LIITE B1, KHKON 21.1.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Yleiskaavat**

Valtuuston 30.1.2017 hyväksymä Manner-Naantalın osayleiskaava on tullut kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi vuoden 2018 aikana.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. osayleiskaavan muutos I on ollut ehdotuksena nähtävillä 19.10.–19.11.2018. Siinä käsitellään viittä eri aluetta Luonnonmaalla. Se on tarkoitus viedä valtuuston käsittelyyn helmikuussa 2019.

Vuonna 2018 aloitettiin koko Luonnonmaan osayleiskaavan tarkistus käynnistämällä Luonnonmaan vision 2070 laadinta. Visiotyön tarkoituksena on määrittellä osayleiskaavan tarkistamisen tavoitteet. Vision pohjalta aloitetaan osayleiskaavan muutosprosessi, jossa määritellään Luonnonmaan maankäytön pitkän tähtäimen tavoitteet, palveluverkko, Luonnonmaan ydinkaupunkialueen rakentamisen määrä ja laatu sekä tarkempi raja- ja Kultaranta Golfin alueen maankäytön kehittämistarpeet sekä Villan tilan virkistyskäytön tarpeet ja laajuus kuten myös mahdollisesti Villan tilalla rakentamiseen otettavat alueet ja rakentamisen määrä. Tavoitteena on saada Luonnonmaan visio valmiiksi vuoden 2019 alkupuolella. Sen perusteella jatketaan aluevarausyleiskaavan laadintaa.

Merimaskun taajaman osayleiskaavan käynnistämistä esitetään kaavoitus-

ohjelmassa aloitettavaksi vuonna 2020. Se laaditaan Naantalin maankäytön kehityskuvassa määriteltujen tavoitteiden pohjalta.

Velkuan osayleiskaavan päivittäminen alueilla, jotka eivät olleet mukana Velkuanmaan osayleiskaavassa, on esitetty aloitettavaksi vuonna 2021.

### **Asemakaavat**

Vuoden 2018 aikana ovat valmistuneet tai ovat valmistumassa seuraavat asemakaavat:

- Soinisten pientaloalue (KV:on helmikuussa 2019)
- Asuntomessualue (KV:on helmikuussa 2019)

Kesken ovat seuraavat asemakaavat:

- Porhonkallio-Virpi
- Lammasluoto
- Kuparivuorentie
- 2. kaupunginosa, kortteli 31, Birgitan talo (torin varsi)
- Naantalin Aurinkoinen
- Luolalan Viestitie
- Kylpylän kerrostalot
- Ruonan yhdystie
- Isosuontien alue
- Merimaskun Särkänsalmen Lossitie
- Röölään alue

Asuntomessualueen, Merimaskun Särkänsalmen Lossitien, Naantalin Aurinkoisen ja Kylpylän kerrostalojen sekä Ruonan yhdystien asemakaavamuutokset ovat jo pitkällä. Muiden alueiden prosessit ovat vasta käynnistyneet.

Näiden lisäksi vuoden 2018 aikana on kiireellisinä käynnistetty kaksi asemakaavahanketta, joiden tavoitteena on valmistua vuonna 2019:

- Kailon asemakaavan muutos
- Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan laatiminen

Vuoden 2018 kaavoituskatsauksen hankkeista on kokonaan käynnistämättä:

- Tammistontien eteläpuolinen asuntoalue.

Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa ja edistää siten alueen toteutumista. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Vuonna 2019 uusina hankkeina kaavoitusohjelmaan ja -katsaukseen esitetään otettavaksi:

- Taimonrannan asemakaavamuutos
- Murikon teollisuusalue

Merkittävimpiä myöhemmin 2020–22 Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti käynnistettäviä asemakaavamuutoksia ovat:

- Keskustan market-alueen laajennus ja Opintien alue
- Turun kehätien alue
- Villan tila
- Vanhan kaupungin suojeleusmakaavan päivittäminen

Keskeneräisiä asemakaavoja on paljon. Kaavoitusohjelma on haasteellinen ja hankkeiden priorisoinnissa tulisi onnistua paremmin. Kaavoitusohjelmaan on merkitty lyhenteellä (vv) ne vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat, joiden kohdalla valtuuston päätösvaltaa on hallintosäännössä MRL 52 §:n mukaisesti siirretty tekniselle lautakunnalle ja jotka tekninen lautakunta voi hyväksyä.

Kaavoitusohjelmaan on kirjattu myös vireillä olevat yksityisten ranta-asemakaavahankkeet, joita on kaksi: Matalahden-Kotkanaukon ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen ja Hämmärön ranta-asemakaavan muutos 2.

Kaavoitusohjelmaan ja -katsaukseen on lisäksi sisällytetty tarkastelu tontti-tarjonnan riittävydestä.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja kaupunginarkkitehti Osku Uuramaa esittelevät asiaa kokouksessa.

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginsuunnittelujaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle oheisen liitteen mukaisen kaavoitusohjelman 2019–2022 hyväksymistä.

Siitä on laadittu suppeampi versio kaavoituskatsaukseksi. Kaavoituskatsaukseen kirjataan asemakaavoista vain ne, joita on tarkoitus suunnitella vuoden 2019 aikana. Seuraavien vuosien hankkeista ilmoitetaan erikseen suunnittelutyön varsinaisesti käynnistyessä.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat maankäyttöso-  
pimukset maanomistajien ja kaupungin välille.

Kaavoituskatsauksesta ilmoitetaan kuulutuksella. Kaavoitus-  
katsaus julkaistaan Nasta-lehdessä ja kaupungin www-sivuil-  
la.

Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnisty-  
misilmoituksena seuraavien asemakaavojen kohdalla: Tai-  
monrannan asemakaavan muutos ja Murikon teollisuusalue.

## KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupuginarkkitehti Osku Uurasmaa ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen olivat läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että puheenjohtaja Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian kohdan 4. Kailon asemakaavamuutos käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana ko. kaavan käsittelyn osalta toimi varapuheenjohtaja Lasse Valtonen.

Merkittiin, että Markku Tuuna poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian kohtien 12. Birgitan asemakaava ja 14. Röölään alueen asemakaava käsittelyjen ajaksi.

Esa Vahtera esitti Jukka-Pekka Aallon kannattamana seuraavan muutosehdotuksen: otsikon "2020 kaavoitustavoite" alle kirjattu "16. Lammasluoto" siirretään otsikon "Kaavatyö ei etene aktiivisesti, ei aikataulutavoitteita" alle. Syynä on kaavoitusohjelman keventäminen ja työkuorman ohjaaminen tärkeämpiin kohteisiin.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Jan Lindström, Lasse Valtonen, Hanna Gustafsson ja Anne Pentti. Vahteran ehdotusta kannattivat Jukka-Pekka Aalto, Juha Eura, Isabella Hautala, Terhi Kärkkäinen ja Esa Vahtera.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella konsernijaoston päättäneen hyväksyä Esa Vahteran ehdotuksen äänin 5 - 4.

## KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan esitys hyväksyttiin Vahteran ja Aallon esittämillä muutoksilla. Kaupunginhallitukselle tuotavaan esitykseen saa tehdä teknisiä tarkistuksia.

## Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamiseksi, Meripalo Oy

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.01.2019 § 2

Rakennustarkastaja Markku Aro

### Hakija

Meripalo Oy, Rymättylä

### Rakennuspaikka

Taipale, 529-547-0001-0015, tila Palomäki, pinta-ala 4 539 m<sup>2</sup>

### Rakennettu kerrosala

400 m<sup>2</sup>

### Rakennushanke

Poikkeamisluvalla on tarkoitus mahdollistaa kunnantalon olleen rakennuksen käyttö omaan asumiseen ja Pikkuvihreä Oy:n liiketoimintaan käsittäen myymälä-, myyntinäyttely- sekä verkkokauppatoiminta. Tuotteiden valmistus tapahtuu muualla.

Haettu käyttötarkoitus sopii paikalle helpon saavutettavuuden vuoksi. Toiminnan muuttuminen ei aiheuta ajoneuvoliikenteen lisääntymistä.

Kaavamääräyksen /s mukaan alueen ympäristö säilytetään. Rakennuksen edusta ja muu piha-alue erotetaan puuaidalla katu- ja puistoalueen rajaamiseksi. Entinen kunnantalo on määrätty suojeltavaksi (sr) ja uudisrakentaminen on sopeutettava olemassa oleviin rakennuksiin. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä sekä mahdollisessa uudisrakentamisessa otetaan kaavamääräykset huomioon.

### Poikkeaminen

Voimassa olevan asemakaavan (vahv. 14.2.1994) mukainen käyttötarkoitus on hallinto- ja virastorakennusten (YH/s) korttelialue. Rakennus on toiminut Rymättylän kunnantalon ja päiväkotina. Naantalin kaupunki on myynyt kohteen 11.12.2017 asunto- ja liiketilaksi.

### Hakijan perustelu

Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos  
Käyttötarkoitus: 119 muut myymälärakennukset  
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa  
Kokonaisala: 494m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 494m<sup>2</sup>

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

**Päätösehdotus**

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamista.

Käyttötarkoitus muutetaan 119 muut myymälärakennukset.

Huoneistojen lukumäärä 1

**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

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

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

Sijaintikartta, asemakaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KHKON 21.1.2019 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

**KAUPUNGINJOHTAJA:**

Konsernijaosto hyväksyy Meripalo Oy:n poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein ja ehdoin.

**KOKOUSKÄSITTELY:**

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

**KONSERNIJAOSTO:**



Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 2 21.01.2019

---

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi 529-499-0008-0014

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.01.2019 § 3

Rakennustarkastaja Markku Aro

### Hakija

Kohonen Tarja Tellervo, TURKU

### Rakennuspaikka

Hämmärsalmentie 66, 529-499-0008-0014, tila Santelinranta, pinta-ala 8 032 m<sup>2</sup>

### Kaavoitustilanne

Rantakaava R-5, 2011

### Rakennettu kerrosala

162 m<sup>2</sup>

### Rakennushanke

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi

### Poikkeaminen

Kaavan mukaan loma-asunnon rakennuspaikka, haetaan lupaa saada muuttaa rakennus ympärivuotiseen käyttöön.

### Hakijan perustelu

Nykyinen vapaa-ajan asunto on rakennettu vakituisen asumisen käyttöön. Rakennus on valmistunut 2015. Loppukatselmus 2018

### Hakijan selvitys

Rakennus sijaitsee Hämmärsalmentien (yksityistie, tiehoitokunta) varrella. Alueella on kaksi vakituista asuntoa entuudestaan. Tontilla oma porakaivo ja jätevesijärjestelmä. LSJH:n jätehuolto järjestetty ympärivuotisesti

### Kuuleminen

Hakija kuullut kaksi naapurikiinteistöä, ei huomautettavaa

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

**Päätösehdotus**

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa 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.
- Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174§)

Haettu poikkeaminen ei ylitä ranta-asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta joten hanke ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö tulee vastaamaan nykytilannetta.

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

Sijaintikartta, rantakaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITTEET A3 - A4, KHKON 21.1.2019, (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

**KAUPUNGINJOHTAJA:**

Konsernijaosto hyväksyy Tarja Kohosen poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein ja ehdoin.

**KOKOUSKÄSITTELY:**

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 3 21.01.2019

---

tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.01.2019 § 4

Tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää konsernijaoston toimialaan kuuluvista valmistelussa olevista asioista katsauksen.

### KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

### KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä osan aikaa ja poistui kokouksesta tämän asian aikana.

### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

## Muutoksenhakuohje

**Toimielin** Kaupunginhallituksen konsernijaosto

**Kokouspäivämäärä** 21.1.2019

### Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 29.1.2019 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:

§ 1 ja § 4.

**Valitusosoitus** Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

**Hallintovalitus** § 2 - 3.

**Päätöksenantopäivä** 31.1.2019

**Valitusaika** 30 päivää

Valitusaika lasketaan päätöksenantopäivästä sitä määräaikaan lukematta.

**Valitusviranomainen:** 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 asiarhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkipäivä, 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.