

Sisällysluettelo		Sivu
10	Asunto-ohjelman seuranta 2019	3
11	Vuoden 2019 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilasto	4
12	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi 529-473-0001-0049	6
13	Poikkeamishakemus Rymättylän pohjoisosan yleiskaava-alueen kahden RA-rakennuspaikan muuttamisesta loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen 529-552-0001-0012	9
14	Alueellinen suunnittelutarveratkaisuhakemus kolmen lisärakennuspaikan saamiseksi 529-401-0001-0045	12
15	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	13

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

02.03.2020

Aika 02.03.2020 kello 17:15 - 17:55
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat	Gustafsson Hanna	puheenjohtaja
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja
	Aalto Jukka-Pekka	jäsen
	Eura Juha	jäsen
	Hautala Isabella	jäsen
	Pentti Anne	jäsen
	Tavio Tero	jäsen
	Vahtera Esa	jäsen
	Lindström Jan	KH:n puheenjohtaja
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapj.
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja
	Ojala Reima	pöytäkirjanpitäjä

Lailisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Anne Pentti ja Juha Eura.

Käsitellyt asiat § 10 - 15

Allekirjoitukset

Hanna Gustafsson
puheenjohtaja

Reima Ojala
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 5 maaliskuuta 2020

Anne Pentti

Juha Eura

Asunto-ohjelman seuranta 2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 02.03.2020 § 10

Kaupunginarkkitehti, vt maankäyttöpäällikkö Osku Uurasmaa

Kaupunginhallitus on hyväksynyt ohjeellisena asiakirjana asunto-ohjelman vuosille 2019 - 2022 (KH 14.1.2019 § 9). Asunto-ohjelman seuranta-osiossa todetaan että: "Tavoitteiden asettelu edellyttää myös toteutumisen seuranta. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain siten, että vuodenvaihteen jälkeen laaditaan raportti seurattavista mittareista."

Esityslistan (KH KON 2.3.2020) liitteenä on taulukkomuotoinen raportti, jossa vasemmalla on esitetty asunto-ohjelman tavoite sekä sen osalta vuoden 2019 toteuma. Toteumaa on arvioitu myös värikoodeilla.

Pääosin asunto-ohjelman tavoitteisiin tai tavoitteen lähelle on päästy. Väestönkasvu jakautui toivotulla tavalla eri puolille Naantalia. Yksityisten omistuksessa olevia kerrostalotontteja on edelleen runsaasti keskustan alueella ja Humalistossa. Yleiskaavavarantoa on runsaasti sekä Manner-Naantalissa että Luonnonmaalla. Asunto-ohjelman laadullisiin tavoitteisiin päästiin.

Tavoitteista jäätiin erityisesti väestönkasvun ja yhtiömuotoisen rakentamisen osalta sekä omakotitonttitarjonnan osalta. Väkiluku kasvoi 67 hengellä, tavoitteen ollessa 150. Toteutuneista asunnoista rivitalotuotanto jäi vuonna 2019 yhdeksään uuteen rivitaloasuntoon (tavoite 30 asuntoa) ja 36 uuteen kerrostaloasuntoon (60). Asuntotuotannon osalta vuosi 2020 näyttää paremmalta. Omakotitonttivarannon osalta tilanne on myös huono, mutta tulevat perhetalon alueen tontit tulevat toivottavasti korjaamaan tilannetta huomattavasti lähivuosina.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee asunto-ohjelman seurantaraportin vuodelta 2019 tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Vuoden 2019 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 02.03.2020 § 11

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen

Kauppojen määrä

Rakentamattomien asemakaava-alueella olevien yksityisten omistamien asuinpientalotonttien luovutuksia on kaupungin alueella tehty 19 kappaletta vuonna 2019. Kaupat ovat keskittyneet Kanta-Naantaliin. Rymättylässä on tehty yksi kauppa. Tehtyjen kauppojen lukumäärä on vuosien ajan ollut suunnilleen näissä lukemissa (v. 2018 19 kpl, v.2017 16 kpl, v. 2016 13 kpl).

Kanta-Naantalin hinnat

Kanta-Naantalin alueella yksityisten välisissä tonttikaupoissa maapohjan neliöhinnan keskiarvo on 66 € / m², vaihteluväli 25–131 € / m². Kanta-Naantalissa rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo on 296 € / krs-m², vaihteluväli 83–1 396 € / krs-m². Maapohjan neliöhinta rakentamattomalla asuinpientalotontilla vaihtelee suuresti eri alueilla. Neliöhinta voi olla vaikka viisinkertainen, kun verrataan eri alueiden hintatasoa. Rakennusoikeuden kerrosneliöhinta voi olla jopa 16-kertainen alueesta ja kohteesta riippuen. Pirttiluodosta rantaan rajoituvilta omakotitonteilta maksettiin kallein maapohjan neliöhinta 131 € / m² ja kallein rakennusoikeuden kerrosneliöhinta 1 396 € / krs-m². Keskimääräisesti rakentamattomien pientalotonttien hintataso oli hieman alempi kuin vuonna 2018.

Luonnonmaalla korkein maapohjan neliöhinta oli 110 € / m² ja korkein rakennusoikeuden kerrosneliöhinta 628 € / krs-m². Nämä olivat Isokylässä golfkentän vieressä.

Manner-Naantalin puolella olivat siis kalleimmat neliöhinnat vuonna 2019.

Rymättylän hinnat

Rymättylässä v. 2019 myydyn tontin maapohjan neliöhinta on ollut 11 € / m² ja kerrosneliöhinta 43 € / krs-m².

Tiedot on kerätty: Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2019–31.12.2019 ja Kaupanvahvistajan ilmoitukset 1.1.2019–31.12.2019. Liitteenä kauppahintatilasto ja kartat.

LIITE B1, KHKON 2.3.2020

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee vuoden 2019 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilaston tietoonsa saatetuksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi 529-473-0001-0049

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 02.03.2020 § 12

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

██████████, Turku

Rakennuspaikka

Mälsälä, 529-473-0001-0049, Mälsäläntie, tila Tammela, pinta-ala 4 060 m²

Kaavoitustilanne

13091978, kaavan vuosi 1978, rakennettu kerrosala 168 m².

Rakennushanke

Nykyisellä, kaavamääräystä suuremmalla rakennuksella on hyväksytty rakennuslupa (168 m²), vakituisen asunnon status ja sitä on käytetty alusta asti (vuodesta 1985) vakituiseen asumiseen. Tämä vanha elementtirakennus, joka lähenee käyttöikänsä loppua, on tarkoitus purkaa perustuslaatuun asti.

Tilalle rakennetaan vastaavan kokoinen hirsitalo (n. 150 - 180m²), jonka tarkoitus on, kuten edeltäjänsäkin, olla ympärivuotinen asutus.

Poikkeaminen

Haetaan poikkeusta yleiskaavan RA- kaavamerkinnästä sijoittaa rakennuspaikalle vakituinen asunto.

Asiasta on myös keskusteltu Naantalin rakennusvalvonnan kanssa, eikä esteitä poikkeamisluvan myöntämiseksi tullut esille (Jari Koskinen).

Talousrakennusten perusteluina ympärivuotinen asutus ja näin ollen esim. puuvajan/pihavajan/autokatoksen tarve on mielestäni melko ilmeinen.

Hakijan perustelu

Rakennushanke ei poikkea vallitsevasta tilanteesta, sillä tontilla nyt oleva talo on rakentamisestaan asti poikennut kaavasta kokonsa (170m²) ja asu-
mismuotonsa (vakituinen) puolesta. Käytännön muutosta ei siis juurikaan tule.

Samassa yleiskaavassa olevat naapuritontit ovat saaneet poikkeamisluvan

vastaavanlaisia taloja rakentaessa. Tiedän, koska tuttuni/sukulaiseni asuvat näissä kiinteistöissä (esim. 529-473-1-76, 529-473-1-50 ja 529-473-1-75). Kiinteistölle on tie, sähkö ja vesiosuuskunnan vesi ja viemäri.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi vahvistetaan vakituisen asunnon osalta 180 m² ja talousrakennusten osalta 50 m². Kerrosluku 1,5.

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 ylitä rakennusluvan yhteydessä myönnettävää 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 vastamaan nykytilannetta. Erityisenä syynä poikkeamiselle on tontin tarkoituksenmukainen käyttö, missä sitä on käytetty 1985 alkaen.

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

Sijaintikartta, yleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A1, KHKON 2.3.2020 (Säilytetään erillisessä poikkeamalupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy edellä mainitun hakijan poikkeamis-
lupahakemuksen 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.

Poikkeamishakemus Rymättylän pohjoisosan yleiskaava-alueen kahden RA-rakennuspaikan muuttamisesta loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen 529-552-0001-0012

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 02.03.2020 § 13

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

Rimito Invest Oy, RYMÄTTYLÄ

Rakennuspaikka

Viljanen, 529-552-0001-0012, Nuikontie, tilan nimi Mustranta, pinta-ala 57 120 m², rakennettu kerrosala 358 m².

Rakennushanke

Suunnitteilla on rakentaa omakotitaloja ympärivuotiseen asumiskäyttöön RA/2 ja RA/1 rakennuspaikalle. Kaikkien kiinteistöjen koko on yli 3 500 m². Rakennusoikeutta haetaan 200 m² / rakennuspaikka.

Poikkeaminen

Poiketaan yleiskaavan RA-merkinnästä rakentaa rakennuspaikoille vakituksia asuntoja.

Hakijan perustelu

Rakennukset tullaan suunnittelemaan niin, että ne täyttävät vakituisen asumisen edellytykset. Erityisenä syynä ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen. Naantalin monipuoliset palvelut ovat lähettyvillä. Ympärivuotisen asumisen lisääntyminen mahdollistaa myös alueellisten palvelujen paranemisen. Alueelle on kunnallistekniikka. Poikkeaminen ei vaikeuta asemakaavan toteutumista. Talot tullaan liittämään Ruokorauman Vesiosuuskuntaan. Sähköliittymäkaapelit toimittaa Caruna Oy. Taloille vievät tiet rakentaa rakennuttaja.

Maankäytön lausunto

Alue on loma-asuntoalueeksi merkitty. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² ja yhden erillisen talusrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä erillisen lämpöeristämättömän vajan, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Huomioitavaa myös, että uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala tulee olla 3 500m².

Kuuleminen

Hakija kuullut yhden naapurikiinteistön. 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.

Haettu poikkeaminen 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. Erityisenä syynä poikkeamiselle on ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Poikkeamista vastaavat rakennusluvut on haettava päätöksen voimassaoloaikana. Lupa on voimassa 2 vuotta (MRL 174 §)

Sijaintikartta, yleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 2.3.2020(Säilytetään erillisessä poikkeamalupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy edellä mainitun hakijan poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein ja ehdoin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 13

02.03.2020

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisuhakemus kolmen lisärakennuspaikan saamiseksi 529-401-0001-0045

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 02.03.2020 § 14

Esittelijä poisti tämän asian esityslistalta.

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 02.03.2020 § 15

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

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin Kaupunginhallituksen kosernijaosto

Kokouspäivämäärä 2.3.2020

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 6.3.2020 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

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

§ 10–11 ja § 14–15.

Valitusosoitus Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella:

Hallintovalitus § 12–13.

Päätöksen antopäivä 12.3.2020

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

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 asiarühmissä 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.