

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

480/10.04.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.04.2020 § 19

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija


c/o Lappalainen Pasi, Nosto Consulting Oy, TURKU

Rakennuspaikka

Haijainen yks, 529-401-0001-0045, tila Lahtela, pinta-ala 17 800 m², rakennettu kerrosala 179 m²

Kaavoitustilanne

Y-9 ja R-1, Yk 2012 ja 1976

Rakennuspaikan kaavoitustilanne

Yleiskaava Yk-Y9, merkinnällä AP. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistön sillä osalla, jossa on yleiskaavan AP-merkintä, ei ole ranta-asemakaavaa. Yleiskaavan M-1-alueella on ranta-asemakaavan merkintä Rr (retkeilyalue), jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 29.4.2019.

Rakennushanke

Alueellinen suunnittelutarveratkaisuhakemus osalle kiinteistöä 529-401-1-45 Lahtela. Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla haetaan tarkastelualueelle kolme (3) uutta rakennuspaikkaa. Uusille rakennuspaikoille halutaan kullekin rakentaa yksi asuinrakennus piharakennuksineen seuraavasti:

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 kerrosneliömetriä. Kullekin rakennuspaikalle yksi enintään kaksiasuntoinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus, enintään 30 kerrosneliömetrin suuruinen saunarakennus sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta.
- Asuinrakennusten etäisyydeksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta esitetään vähintään 40 metriä.
- Saunarakennuksen, johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai kaista, etäisyydeksi keskimäärin 15 metriä keskivedenkorkeuden mu-

- kaisesta rantaviivasta.
- Rakentamisessa noudatettaisiin voimassa olevaa kaupungin rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

Hakemus, selostus ja kartat liitteenä.

LIITE A4, KHKON 6.4.2020(säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

Hakijan perustelu

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää suunnittelutarveratkaisulle MRL 137 §:ssä määritellyt erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

1. ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
3. on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Hallituksen esityksen (HE 251/2016) perustelujen mukaan alueellisella suunnittelutarveratkaisulla ratkaistavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tulee määritellä tapauskohtaisesti ja siinä tulee huomioida, milloin alueen rakentaminen olisi tarkoituksenmukaisempaa ratkaista asemakaavalla tai yksityiskohtaisemmalla MRL 44 §:n mukaisella yleiskaavalla. Lisäksi menettelyn yhteydessä tulee varmistua, että edellytykset maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle otetaan riittävästi huomioon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei saa myöskään johdtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lahtelan alueellinen suunnittelutarveratkaisu täyttää edellä mainitut edellytykset seuraaviin perusteluihin:

- Lahtelan alueellisen suunnittelutarveratkaisun valmistelussa on otettu huomioon Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan merkinnät ja määräykset.
- Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla esitetyn asuinrakentamisen kokonaismäärä on mitoitettu siten, ettei synny tarvetta alueen asemakaavoitukselle eikä se vaikeuta mahdollista myöhempää yksityiskohtaisempaa yleiskaavoitusta.
- Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei toteutuessaan johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Rakennuspaikat on sijoitettu nykyisten tieyhteyksien sekä vesiverkostojen varrelle.
- Alueelle on järjestettävissä viemäriverkosto (paineviemäri).
- Alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu (vertailu yleiskaavan muihin vastaa-

- viin AP-alueisiin).
- Alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa rakentamisen kokonaisuus jää huomattavasti pienemmäksi kuin muilla yleiskaavan mukaisilla AP-alueilla.
- Saadun selvityksen mukaan Naantalin kaupungin suunnitelmissa ei ole ryhtyä asemakaavan laadintaan Lahtelan alueella lähivuosina.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on ainoa vaihtoehto, jolla alueen maanomistaja ei joudu merkittävästi muita eriarvoisempaan asemaan yleiskaavan alueella (vertailuna muut AP-alueet).

Kuuleminen

Kaupunki kuullut 3.2.2020 kolme naapurikiinteistöä. Ei huomautettavaa.

Hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi ennen päätöksentekoa hallintolain 34 § mukaisesti. Vastine on toimitettu 1.4.2020.

Hakijan vastine esityslistan (KHKON 4.6.2020) oheismateriaalina.

Maankäyttöryhmän lausunto (ELMA)

Asia ratkaistaan ensisijaisesti asemakaavoituksella. Maanomistaja voi jättää poikkeamispäätöshakemuksen yhdestä yleiskaavan mitoituksen mukaisesta rakennuspaikasta. Kaavallista tarkastelua tulisi ulottaa myös VL-alueelle. Huomioitavaa, että asemakaavoitus voi aiheuttaa kaupungille kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisessa.

Kaavoittajan lausunto

Kiinteistö

Kyseessä on Lahtela-niminen maarekisterikiinteistö, jonka pinta-ala on 17 800 m². Kiinteistöllä on noin 170 metriä rantaviivaa, josta noin 120 metriä on yleiskaavan AP-alueella. Kiinteistö on etäällä yleisistä teistä ja kaduista sekä kunnallisteknisistä verkostoista.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistön kohdalla Luonnonmaan osayleiskaavassa on aluemerkinnyt:

- AP (pientalovaltainen alue, alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi), noin 1,2 hehtaaria
- M-1 (rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousvaltainen alue), noin 6 hehtaaria

Kiinteistöllä on yksi olemassa oleva vakituisen asumisen rakennuspaikka ranta-alueella, joka on myös osoitettu yleiskaavassa sinisellä pallolla.

Kiinteistön sillä osalla, jossa on yleiskaavan AP-merkintä, ei ole ranta-asemakaavaa. Yleiskaavan M-1-alueella on ranta-asemakaavan merkintä Rr (retkeilyalue) jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 29.4.2019. Kaupunginhallitus päätti

28.05.2018 lausuntonaan todeta, että kaavan osittainen kumoaminen ei tuo suunnittelualueelle yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta, vaan rakennusoikeus saadaan yleiskaavamääräysten mukaan vasta, kun alueelle on laadittu asemakaava.

Lupahakemus

Lupahakemuksessa esitetään kyseisestä AP-aluetta hieman laajemmalle alueella kolmea uutta vakituisen asumisen rakennuspaikkaa nykyisen rakennuspaikan lisäksi. Hakemuksen lounaanpuoleinen rakennuspaikka ylittää hieman yleiskaavan AP-alueen rajan. Hakemuksessa alueelle tulisi nykyisen rakennuspaikan lisäksi yksi uusi omarantainen rakennuspaikka.

Jokaiselle rakennuspaikalle saisi rakentaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta jokaisella rakennuspaikalla olisi 350 kerrosneliometriä (k-m²), eli yhteensä 1 400 k-m².

Lupahakemuksessa on liitteenä seikkaperäinen selostus hankkeesta ja sen taustasta sekä perusteluista, mutta hakemuksessa ei ole luontoselvitystä.

Mitoitus

Luonnonmaan osayleiskaava ei osoita mitoitusperustetta AP-alueelle, vaan se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, jolloin mitoitus määräytyisi asemakaavoituksen yhteydessä. M-1-alueelle on yleiskaavan kaavamääräyksessä sanottu, että alueelta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille, ja alueelle rakentaminen on kielletty.

Mikäli alueelle tehtäisiin ranta-asemakaava, olisi kaavoituksen mitoituksena kantatilamitoitus. Alustavan tarkastelun perusteella kantatilamitoituksella kyseiselle alueelle voitaisiin osoittaa korkeintaan yksi uusi rakennuspaikka nykyisen lisäksi.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu / vastaavat AP-alueet Luonnonmaalla

Luonnonmaan osayleiskaavan alueella on erilaisia AP-alueita. Hakemusalueella on AP-merkintä ilman indeksiä. Vastaavia kaavamerkinnällä varustettuja omarantaisia AP-alueita Luonnonmaalla on ainoastaan Porhonkallion alueella ja Ukko-Pekan sillan vieressä, nämä alueet on jo asemakaavoitettu.

Lupahakemuksessa todetaan, että Luonnonmaalla ei olisi vastaavia AP-alueita (muusta yhdyskuntarakenteesta erillinen AP-alue). Lupahakemuksen kiinteistöä voidaan kuitenkin verrata niihin jo asemakaavoitettuihin vastaaviin alueisiin, jotka ovat yhdyskuntarakenteessa kiinni. Kaavoittajan näkemyksen mukaan lupahakemuksen AP-alueen tehokkuuden ei tulisi olla ainakaan suurempi kuin kyseisillä vertailualueilla, jotka ovat kiinni yhdyskuntarakenteessa.

Nuo mainitut vertailtavat yleiskaavan AP-alueet on asemakaavoitettu näin:

UKKO-PEKAN SILLAN VIERUSTA (katuverkon äärellä, etäisyys alle 1 km keskustasta)

- Yleiskaavan AP-alueen koko: noin 2,9 hehtaaria, noin 230 metriä rantaviivaa
- Asemakaavalla osoitettu 6 rakennuspaikkaa joista 4 omarantaista (noin 0,48 hehtaaria yleiskaavan AP-aluetta / rakennuspaikka; noin 60 metriä rantaviivaa / omarantainen rakennuspaikka)

Jos lasketaan Ukko-Pekan sillan vieressä laajempi yleiskaavan AP-alueelta asemakaavoitettu alue:

- Yleiskaavan AP-alueen koko: noin 6,4 hehtaaria, noin 230 metriä rantaviivaa
- Asemakaavalla osoitettu 19 rakennuspaikkaa joista 4 omarantaista (n. 0,34 ha; 60 m)

PORHONKALLIO (katuverkon äärellä)

- Yleiskaavan AP-alueen koko: noin 1,5 hehtaaria, noin 250 metriä rantaviivaa (niemi)
- Asemakaavalla osoitettu 1 omarantainen rakennuspaikka (n. 1,5 ha; 250 m)
-

Lupahakemuksen kiinteistöllä mitoitus olisi:

LAHTELA

- Yleiskaavan AP-alueen koko: noin 1,2 hehtaaria, noin 120 metriä rantaviivaa
- Neljä rakennuspaikkaa tuottaisi asemakaavoitettuja alueita suuremman tehokkuuden (noin 0,3 hehtaaria / rakennuspaikka ja noin 60 metriä rantaviivaa / omarantainen rakennuspaikka).
- Kaavoittaja on valmis edellisten mitoitusarkkitehtuurien ja perustelujen mukaan puoltamaan yhden uuden omarantaisen rakennuspaikan myöntämistä lupahakemuksen mukaiselle yleiskaavan AP-alueelle. Mitoitus olisi silloin: 2 omarantaista rakennuspaikkaa (noin 0,6 ha / rakennuspaikka ja noin 60 metriä rantaviivaa / omarantainen rakennuspaikka).

Neuvottelut

Maanomistajan kanssa käydyssä neuvottelussa (31.1.2020) rakennustarkastaja ja kaupunginarkkitehti kertoivat kantanaan, että alueelle voitaisiin puoltaa yhden uuden rakennuspaikan myöntämistä. Maanomistajaa ohjeistettiin muuttamaan lupahakemus sen mukaiseksi.

Lausunto

Edellä esitettyjen perustelujen takia kaupunginarkkitehti ei puolla hakemuksen mukaista kolmea uutta rakennuspaikkaa nykyisen yhden rakennuspaikan lisäksi lupahakemuksen mukaiselle alueelle. Kaupunginarkkitehti puoltaisi olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi yhtä uutta omarantaista

rakennuspaikkaa. Alueelle tulisi myös laatia luontoselvitys.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

MRL 137a § Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro ei puolla haettua alueellista suunnittelutarveratkaisuhakemusta ja edellä esitetyn perustein esittää, että konserni-jaosto hylkää hakemuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Luonnonmaan osayleiskaava ei osoita mitoitusperustetta AP-alueelle, vaan se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, jolloin mitoitus määräytyisi asemakaavoituksen yhteydessä. M-1-alueelle on yleiskaavan kaavamääräyksessä sanottu, että alueelta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille, ja alueelle rakentaminen on kielletty. Luonnonmaan osayleiskaavan alueella on erilaisia AP-alueita. Hakemusalueella on AP-merkintä ilman indeksiä. Vastaavia kaavamerkinnällä varustettuja omarantaisia AP-alueita Luonnonmaalla on ainoastaan Porhonkallion alueella ja Ukko-Pekan sillan vieressä, nämä alueet on jo asemakaavoitettu. Lupahakemuksen kiinteistöä voidaan kuitenkin verrata jo asemakaavoitettuihin vastaaviin alueisiin, jotka ovat yhdyskuntarakenteessa kiinni. AP-alueen tehokkuuden ei tule olla ainakaan suurempi kuin kyseisillä vertailualueilla, jotka ovat kiinni yhdyskuntarakenteessa.

Hakemuksella ja sen liitteenä olevalla suunnitelmalla haetaan suunnittelutarveratkaisua kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamiselle ja siten käytännössä kolmen uuden rakennuspaikan muodostamiselle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Koska kyseessä on MRL 72 §:n mukainen rantavyöhyke, asiaa ei voi ratkaista MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta koskevalla suunnittelutarve-

päätöksellä.

Mahdollisuus uuteen rakennuspaikkaan voidaan ratkaista poikkeamishakemuksen valmistelun yhteydessä.

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A5, KHKON 6.4.2020(säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää hylätä hakemuksen edellä mainituin perustein.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.