

Sisällysluettelo		Sivu
16	Poikkeamislupahakemus lomarakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen asuinkäyttöön 529-502-0001-0001	3
17	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi 529-562-0001-0085	6
18	Poikkeamishakemus palo-aseman rakentamiseksi 529-498-0001-0031	8
19	Alueellinen suunnittelutarveratkaisuhakemus kolmen lisärakennuspaikan saamiseksi 529-401-0001-0045	13
20	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	20

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

06.04.2020

Aika 06.04.2020 kello 16:35 - 05:12**Paikka** Etäyhteys / Kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat	Gustafsson Hanna	puheenjohtaja	etäyhteydellä
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja	paikalla
	Aalto Jukka-Pekka	jäsen	etäyhteydellä
	Eura Juha	jäsen	etäyhteydellä
	Hautala Isabella	jäsen	etäyhteydellä
	Kärkkäinen Terhi	jäsen	etäyhteydellä
	Pentti Anne	jäsen	etäyhteydellä
	Tavio Tero	jäsen	etäyhteydellä
	Vahtera Esa	jäsen	etäyhteydellä
	Lindström Jan	KH:n puheenjohtaja	etäyhteydellä
	Junnila Vilhelm	KH:n 1. varapj.	etäyhteydellä
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapj.	etäyhteydellä
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	paikalla
Ojala Reima	pöytäkirjanpitäjä	paikalla	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Terhi Kärkkäinen ja Jukka-Pekka Aalto.

Käsitellyt asiat § 16 - 20**Allekirjoitukset**

Hanna Gustafsson
puheenjohtaja

Reima Ojala
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 8. huhtikuuta 2020

Terhi Kärkkäinen

Jukka-Pekka Aalto

Poikkeamislupahakemus lomarakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen asuinkäyttöön 529-502-0001-0001

87/10.04.02/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.04.2020 § 16

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

██████████, RAISIO

Rakennuspaikka

Isopoiko, 529-502-0001-0001, tila Muisto, pinta-ala 10 041 m², rakennettu kerrosala 18 m²

Kaavoitustilanne

Yk R2c, Rymättylä pohjoisosan osayleiskaava muutos. Kiinteistö on yleiskaavassa merkinnällä RA. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen. Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 500 m².

Rakennushanke

Omakotitalon ja autokatoksen rakentaminen.

Poikkeaminen

Haetaan poikkeamista yleiskaavan käyttötarkoituksesta sijoittaa RA-alueelle vakituista asumista.

Hakijan perustelut

Kolkanluodossa on tällä hetkellä kolme ympärivuotisesti asuttavaa asuntoa, joten tienhoito tontille ja siitä eteen päin on hoidettu hyvin ympärivuotisesti. Lähin ympärivuotisesti asuttava omakotitalo on noin 500 metriä ennen tätä tonttia. Kiinteistölle on tie, sähkö ja vesiosuuskunnan vesi ja viemäri. Erityisenä syynä poikkeamiselle on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Kuuleminen

Hakija kuullut kolme 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 yleiskaavaan 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. Erityisenä syynä poikkeamiselle on rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö.

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

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A1, KHKON 6.4.2020(säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

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

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi 529-562-0001-0085

790/10.04.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.04.2020 § 17

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

██████████, TURKU

Rakennuspaikka

Pohjakylä, 529-562-0001-0085, tila Satumaa, pinta-ala 3951 m², rakennettu kerrosala 129 m²

Kaava

Y-12, Velkuanmaan osayleiskaava, 2012, Kiinteistö on merkitty yleiskaavaan RA-merkinnällä. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennusten yhteyteen.

Rakennushanke

Ympärivuotisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.

Poikkeaminen

Haetaan poikkeusta yleiskaavan RA- kaavamerkinnästä sijoittaa rakennuspaikalle vakituinen asunto.

Hakijan perustelu

Hanke ei poikkea vallitsevasta tilanteesta, sillä tontilla nyt oleva rakennus on rakentamisestaan asti ollut ympärivuotisessa vapaa-ajan käytössä. Kiinteistöllä on kaupungin vesi, 2015 rakennettu jätevesi-järjestelmä, joka täyttää asetuksen mukaiset vaatimukset, sähkö ja tieyhteys.

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 ylitä yleiskaavaan 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. Erityisenä syynä poikkeamiselle on rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö missä sitä on käytetty 2015 alkaen.

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

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 6.4.2020(säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

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

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Poikkeamishakemus palo-aseman rakentamiseksi 529-498-0001-0031

106/10.04.02/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.04.2020 § 18

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

Naantalin kaupunki, NAANTALI

RakennuspaikkaHintsala, 529-498-0001-0031, tila Paloasema, pinta-ala 2 430 m², rakennettu kerrosala 266 m²**Kaavoitustilanne**

31121993, 1993

Rakennushanke

Naantalin kaupungin tekniset palvelut hakee poikkeamista MRL 171-174 § mukaisesti Rymättylän uuden paloaseman rakentamiseksi.

Naantalin kaupunki omistaa kiinteistön, jonka kokonaispinta-ala on 2 430 m². Kiinteistöä ei ole muodostettu asemakaavan mukaiseksi.

Päärakennus rakennetaan kiinteistön itäreunaan ja on osittain kaksikerroksinen. Rakennukseen sijoitetaan Rymättylän VPK:n tilat. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu operatiivinen toiminta ajoneuvosuojineen. Tila on isojen ajoneuvosuojien sekä pesuhallin osalta korkeata tilaa. Toiseen kerrokseen on sijoitettu IV-koneet ja harjoittelutila sekä tekniset tilat. Kiinteistön luoteiskulmaan rakennetaan 86 k-m² puuilämmän pihavarasto.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 81.3 §:n vaatimuksesta, joka koskee tonttijakoa.
2. Rakentamalla paloasema osittain asemakaavan osoittamalle kulkukulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT) liikennealueelle ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymiskohdissa.
3. Uutta liittymiskohtaa tontille. Tontille liitytään kahdesta kohdasta yleiseltä tieltä vierialueineen (LYT) liikennealueelle ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymiskohdissa. Toinen tonttiliittymistä ei ole asemakaavan osoittamassa paikassa.
4. Sijoittaa rakennus asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuo-

lelle istutettavalle alueen osalle.

5. Että, rakennetaan osittain kahteen kerrokseen. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on yksi (1).

Hakijan perustelut kohtiin

2. Paloasema ei mahdu yhdessä pihatoimintojen kanssa asemakaavan, paloaseman korttelialueelle (YP). Pelastusauton ym. pelastusajoneuvojen turvallinen ja toimiva kääntymis- ja peruutustila sekä henkilöautojen pysäköinnin vaatima tila edellyttävät laajempaa piha-alueita.
3. Kahden liittymän käyttö tontille mahdollistaa liikennöinnin tiiviillä piha-alueella turvallisemmin ja toimivammin.
4. Asemakaavasta rakennusala ja istutettavan alueen osalta poikeaan edellä mainituista toiminnallisista syistä.
5. Rakennuksen toiseen kerrokseen osoitetaan rakennuksen tekniset tilat sekä parvitiilaa paloaseman pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Toisen kerroksen kokonaisala on 134 m² ja siitä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on 30 k-m². Toisen kerroksen rakentaminen on rakennuksen toiminnan ja yläkerran tilojen luonteen kannalta järkevää. Lisäksi toisen kerroksen kokonaisala on pieni suhteessa 1. kerroksen pinta-alaan.
Paloaseman rakentamismahdollisuudesta kaavalliselle LT alueelle ja sen näkemäalueelle on neuvoteltu ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa. Naantalin kaupunki sitoutuu laatimaan alueelle asemakaavamuutoksen kahden vuoden aikana siten, että asemakaavatyö alkaa vuonna 2021.

Hankkeen vaikutukset

Kiinteistö sijaitsee asemakaavallisella, paloaseman korttelialueella (YP). Käsillä oleva hanke toteuttaa voimassa olevaa asemakaavaa. Uuden paloasemarakennuksen ensisijainen lähtökohta on ollut rakentaa toiminnallinen, teknisesti hyvin pelastuslaitostointia palveleva rakennus. Toimintaa täydentää mitoituksellisesti riittävä piha-alue, jolta on toimivat yhteydet viereiseen tieverkkoon. Päärakennus on sijoitettu siten, ettei se ole naapurikiinteistön asuinrakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Kuuleminen

Hakija on kuullut kolme naapurikiinteistöä, Kaupunki yhden. Ei huomautettavaa.

Lausunnot

Maankäyttö 09.03.2020

Naantalin kaupungin tekniset palvelut hakee poikkeamista MRL 171-174 § mukaisesti Rymättylän uuden paloaseman rakentamiseksi kiinteistölle 529-498-1-31, osoitteessa Vanhatie 14, 21140 Rymättylä.

Naantalin kaupunki omistaa kiinteistön, jonka kokonaispinta-ala on 2 430 m². Kiinteistöä ei ole muodostettu asemakaavan mukaiseksi. Päärakennus rakennetaan kiinteistön itäreunaan ja rakennus on osittain kaksikerroksinen. Rakennukseen sijoitetaan Rymättylän VPK:n tilat. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu operatiivinen toiminta ajoneuvosuojineen. Tila on isojen ajoneuvosuojien sekä pesuhallin osalta korkeata tilaa. Toiseen kerrokseen on sijoitettu IV-koneet ja harjoittelutila sekä tekniset tilat. Kiinteistön luoteiskulmaan rakennetaan 86 k-m² puolilämmin pihavarasto.

Poikkeamista haetaan

1. maankäyttö- ja rakennuslain 81.3 §:n vaatimuksesta, joka koskee tonttijakoa.
2. rakentamalla paloasema osittain asemakaavan osoittamalle kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT) ”liikennealueelle ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymiskohdissa”.
3. uutta liittymiskohtaa tontille. Tontille liitytään kahdesta kohdasta yleiseltä tieltä vierialueineen (LYT) ”liikennealueelle ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymiskohdissa”. Toinen tonttiliittymistä ei ole asemakaavan osoittamassa paikassa.
4. sijoittaa rakennus asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueen osalle.
5. että, rakennetaan osittain kahteen kerrokseen. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

Rakennuttajan perustelut poikkeamisen kohtiin

2. Paloasema ei mahdu yhdessä pihatoimintojen kanssa asemakaavan, paloaseman korttelialueelle (YP). Pelastusauton ym. pelastusajoneuvojen turvallinen ja toimiva kääntymis- ja peruutustila sekä henkilöautojen pysäköinnin vaatima tila edellyttävät laajempaa piha-alueita.
3. Kahden liittymän käyttö tontille mahdollistaa liikennöinnin tiiviillä piha-alueella turvallisemmin ja toimivammin.
4. Asemakaavasta rakennusosalasta ja istutettavan alueen osalta poiketaan edellä mainituista toiminnallisista syistä.
5. Rakennuksen toiseen kerrokseen osoitetaan rakennuksen tekniset tilat sekä parvutilaa paloaseman pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Toisen kerroksen kokonaisala on 134 m² ja siitä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on 30 k-m². Toisen kerroksen rakentaminen on rakennuksen toiminnan ja yläkerran tilojen luonteen kannalta järkevää.

Lisäksi toisen kerroksen kokonaisala on pieni suhteessa 1. kerroksen pinta-alaan. Paloaseman rakentamismahdollisuudesta kaavalliselle LT –alueelle ja sen näkemäalueelle on neuvoteltu ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa. Naantalin kaupunki sitoutuu laatimaan alueelle asemakaavamuutoksen kahden vuoden aikana.

Hankkeen vaikutukset

Kiinteistö sijaitsee asemakaavallisella, paloaseman korttelialueella (YP).

Käsillä oleva hanke toteuttaa voimassa olevaa asemakaavaa. Uuden paloasemarakennuksen ensisijainen lähtökohta on ollut rakentaa toiminnallinen, teknisesti hyvin pelastuslaitostoimintaa palveleva rakennus. Toimintaa täydentää mitoituksellisesti riittävä piha-alue, jolta on toimivat yhteydet viereiseen tieverkkoon. Päärakennus on sijoitettu siten, ettei se ole naapurikiinteistön asuinrakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Tekniset palvelut / kaavoituksen kanta poikkeamishakemukseen

Rakennushanke ei

- aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista ja
- johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tekniset palvelut / kaavoitus puoltaa poikkeamia. Lisäksi Naantalin kaupunki sitoutuu laatimaan alueelle asemakaavamuutoksen kahden vuoden aikana.

ELY 02.03.2020

Naantalin kaupungin tekniset palvelut hakee poikkeamista MRL 171-174 § mukaisesti Rymättylän uuden paloaseman rakentamiseksi kiinteistölle 529- 498-1-31 (Vanhatie 14).

Poikkeamista haetaan nykyisestä tonttijaosta, rakentamisesta osittain asemakaavassa maantien alueeksi (LT) osoitetulle alueelle, asemakaavan liitetyjärjestelyistä, rakentamisesta asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle sekä rakentamisesta asemakaavan vastaisesti kahteen kerrokseen.

Naantalin kaupunki on neuvotellut rakentamismahdollisuudesta asemakaavan mukaiselle LT-alueelle Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa. Naantalin kaupunki sitoutuu laatimaan alueelle asemakaavamuutoksen seuraavan kahden vuoden aikana.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa ko. poikkeuslupahakemuksesta. Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueen kanssa. Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut johtava liikennejärjestelmäasiantuntija Raimo Järvinen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset
MRL 173 § Poikkeamisen menettely
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 tarkoituksenmukaisen rakentamisen ensisijainen lähtökohta on rakentaa toiminnallinen, teknisesti hyvin pelastuslaitostoimintaa palveleva rakennus. Toimintaa täydentää mitoituksellisesti riittävä piha-alue, jolta on toimivat yhteydet viereiseen tieverkkoon.

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

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A3, KHKON 6.4.2020(säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

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

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

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 kolmea (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 suurinen 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 katosta, etäisyydeksi keskimäärin 15 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta 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 johtaa 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 maan-

omistajien tasapuolinen kohtelu (vertailu yleiskaavan muihin vastaviin AP-alueisiin).

- Alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa rakentamisen kokonaismäärä 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 kaaduista 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-asetmakaavan 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 kerrosneliömetriä (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-asetmakaava, 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 Porhokallion 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 ol-

la 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 mitoitustarkastelujen 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 esitetyin perustein esittää, että konsernijaosto 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 mitoituserustetta 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 te-

hokkuuden 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 suunnittelutarvepäätöksellä.

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.

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

40/00.00.03.00/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.04.2020 § 20

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 6.4.2020

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 14.4.2020 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:

§ 20.

Valitusosoitus Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella:

Hallintovalitus § 16 - 19.

Päätöksenantopäivä 15.4.2020

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 asiarhmissä 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.