

Poikkeamishakemus 25-0035-POI

Kunnanhallitus 11.08.2025 § 235
41/10.03.00.06/2025

Asian valmistelija:
Rakennustarkastaja Outi Harka, p.050 078 2584

Hakija

Rakennuspaikka

Tila Kallionkulma 503-445-7-112 Nihattulan kylässä, osoite Kirkkokatu 12. Kiinteistöltä on purettu vanhat rakennukset uudisrakentamisen tieltä ja kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton.

Kaavatilanne:

Asemakaava: Keskustan asemakaavan muutos kortteli 180, hyväksytty 6.3.2017 § 5-AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) kortteli 164 tontti 4

Selostus poikkeamisesta:

Poikkeamista haetaan RakL 57 § 1 mom. nojalla AKL 58 § 1 mom. määräyksistä. Asemakaavan määräyksistä haetaan poikkeusta kaavamääräysten mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi. Kaavamääräysten mukainen rakennusoikeus on 695 k-m² ja uudisrakennuksen suunniteltu kerrosala olisi 1250 k-m².

Hakijan erityiset syyt ja perustelut hakemukselle:

Perustelut poikkeamiselle:

- Hanke on suunniteltu vastaamaan senioriasukkaiden tarpeita yksilölliselle asumiselle monipuolisin yhteistilojen ja saavutettavuuksien.
- Tontille saadaan sijoitettua kaikki hankkeen edellyttämät toiminnot tehokkaasti ja turvallisesti siten, että ne palvelevat käyttötarkoitusta.
- Esteettömät, toimivat asunnot ja yhteistilat sekä käyttötarkoituksen mukainen yhteisöllisyys tarvitsevat luonnollisesti runsaasti tilaa asuinpinta-alan lisäksi.
- Esitetty ratkaisu ei aiheuta haittaa naapurikiinteistöille tai ympäristölle, rakennuksen massoittelu ja korkeus on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan sekä pihamaan ratkaisut ja maisemointi varmistavat viihtyisyyden.
- Hanke hyödyttäisi kuntaa, sen asukkaita ja ympäröiviä palveluntarjoajia.
- Hankkeessa pyritään asukaslähtöisyyteen ja korkeaan laatuun rakentamisen ja materiaalien valinnassa.
- Rakennus sijoittuu rakennusalueen sisäpuolelle, rakennus ei ylitä sallittua kerros määrää, rakennus on kaavan käyttötarkoituksen mukainen.

Naapurien kuuleminen:

Kuuleminen on suoritettu RakL 64 §:n mukaisesti; ennen poikkeamishakemuksen ratkaisua kuultava naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa vaikuttaa.

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa hankkeesta poikkeamislupavaiheessa.

ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue lausui hankkeesta naapurina seuraavaa:

”Riittävän oleskelupihan sijoittaminen tontilla suunnitellun rakennuksen eteläpuolelle on suunnitteluratkaisuna ymmärreävä, mutta rakennusten sijoittelulla tulisi pyrkiä minimoimaan tien aiheuttamia haittoja myös asuinrakennuksen piha-alueelle. Se, miten vilkkaasti liikennöidyn Kirkkokadun liikenteestä aiheutuvia mahdollisia haittoja voidaan lieventää tai poistaa, on hyvä tutkia jatkosuunnitteluvaiheessa.

ELY-keskus ei vastaa liikenteen aiheuttamista mahdollisista haitoista uudisrakentamiselle, joita ovat esim. melu, pöly ja tärinä. ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossapidosta aiheutuvista haitoista uudisrakentamiselle, kuten esim. lumen aurauksen aiheuttamat haitat tai tien parantamistoimenpiteet. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän uudisrakentamisen osalta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojiin ja hulevesijärjestelmään.”

Turun kaupunginmuseo alueellisena vastuumuseona lausui hankkeesta seuraavaa:

”Matalaa pienkerrostaloa suunnitellaan Mynämäen keskustaan valtakunnallisesti merkittävän Mynämäen kirkon läheisyyteen ja maakunnallisesti arvokkaan Nihattulan kylätontin ja raitin eteläosaan. Ympäristö on arvokas, mutta museo pitää poikkeamista mahdollisena. Uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön siten, että alueen ja olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo pyytää saada päätöksen tiedoksi.”

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikkö lausui hankkeesta seuraavaa:

Poikkeaminen koskee rakennusoikeuden ylitystä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 695 m², ja ylitys on 555 m². Tontti sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuuden Nihattulan vanha kylätontti ja raitti ympäristöineen (maakuntakaavassa srr 3443) eteläreunalla. Risteyksessä sijaitseva tontti on myös taajamakuvallisesti tärkeä.

Kun on kyse näin suuresta kerrosalan ylityksestä, asia olisi parempi tutkia asemakaavanmuutoksella. Maakuntakaavan srr-merkintää ei myöskään ole huomioitu vuoden 2017 asemakaavassa. ELY-keskus toteaa, että joka tapauksessa jatkosuunnittelussa tulee tutkia, mikä on pienimittakaavaiseen ympäristöön sovitettavissa olevan rakennusmassan luonteva koko ja muodonanto sekä ulkoasu. Huomiota tulee kiinnittää myös pihan suunnitteluun alueelle soveltuvaksi. Erityistä huomiota tulee kiinnittää näkymiin kadulta, sekä pihan rajauksen että rakennuksen suunnittelun osalta. Jotta rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta voidaan varmistua, on rakentamisluvan yhteydessä kuultava Varsinais-Suomen alueellista vastuumuseota.”

Pelastusviranomaisen, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikön ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueen lausunnot ovat oheismateriaalina.

Rakennustarkastajan lausunto ja perustelut:

Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu Keskustan asemakaava-alueen korttelin 164 AL-kaavatontille nro 4 (voimassaoleva kaava keskustan asemakaavan muutos kortteli 180). Kiinteistö rajautuu idässä Kirkkokatuun, etelässä Kotipellontiehen ja lännessä Nihattulantiehen. Alueella on rakennettuja AK-, AO- ja AL-tontteja ja eteläpuolella niin ikään rakennetut Y/s-1 ja LHA-1 tontit. Välittömässä läheisyydessä sijaitsevat myös Pikkulaurin päiväkotia ja Laurin yhtenäiskoulu. Mynämäen kirkko sijaitsee noin 300 metrin päässä kiinteistön eteläpuolella. Kiinteistö sijaitsee Nihattulan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan raitin eteläosassa.

Hakija on esittänyt hankkeen alustavan asemapiirustuksen, josta voidaan todeta rakennuksen sijoittelu kiinteistölle. Rakennus sijoittuu tontin kaavan mukaiselle rakennusalueelle ja rakennuksen kerroslukumäärä on kaavamääräysten mukainen (2 krs). Hakemuksen mukainen rakentaminen ei muuta asemakaavassa osoitettuja kulkuyhteyksiä.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan muuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä hanke ole ympäristöstä poikkeavaa rakentamista.

Liite: Hakemus, kartta, asemapiirustus, pelastusviranomaisen lausunto, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikön lausunto, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueen lausunto

Yritysvaikutukset: Toteutuessaan hanke luo alueelle lisää elinvoimaa ja työpaikkoja.

Lapsivaikutukset: Alueen liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä entistä tarkempaa huomiota hankkeen toteutuessa läheisyydessä sijaitsevan Laurin koulun oppilasliikenteen ja koulun ja Pikkulaurin päiväkodin saattoliikenteen vuoksi.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan yllämainituin perusteluin. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä kun tämä päätös on saanut lainvoiman ja vastaavaa rakentamislupaa on haettava poikkeamislupapäätöksen voimassaoloaikana.

Päätös:

Esittelijä täydensi kokouksessa päätösehdotusta siten, että kunnanhallitus toteaa, että asemakaavan muutokselle ei tässä tapauksessa ole tarvetta.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa täydentämän päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallituksen puheenjohtaja Petteri Huuskonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi (osallisuusjäävi).

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi kunnanhallituksen 1. varapuheenjohtaja Pekka Myllymäki.