

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

27.02.2017

Sisällysluettelo

Sivu

9	Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus	3
10	Kaupunkisuunnittelujaoston tilinpäätös 2016	13
11	Tilannekatsaus myytävistä rakennetuista kiinteistöistä	15
12	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	20

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

27.02.2017

Aika 27.02.2017 kello 16:32 - 18:10**Paikka** Kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat	Lindström Jan	puheenjohtaja	
	Aho Kimmo	varapuheenjohtaja	
	Gustafsson Hanna	jäsen	saapui kello 16.37
	Hagsberg Sirpa	Kaisa Sipposen varajäsen	saapui kello 16.37
	Junnila Vilhelm	jäsen	saapui kello 16.49
	Saksi Anita	jäsen	
	Valtonen Lasse	jäsen	
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja	
	Aalto Hannu	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Santalahti Samuli	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	
	Suonpää Kimmo	pöytäkirjanpitäjä	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kimmo Aho ja Lasse Valtonen.

Käsitellyt asiat § 9 - 12**Allekirjoitukset**Jan Lindström
puheenjohtajaKimmo Suonpää
pöytäkirjanpitäjä**Pöytäkirjan tarkastus**

Naantalissa 1. maaliskuuta 2017

Kimmo Aho

Lasse Valtonen

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus

470/10.03.00/2014

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 11.08.2014 § 55

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 4.8.2014:

Naantalin kaupungin yleiskaavallinen tilanne on hyvä. Lähes koko saaristossa on voimassa oikeusvaikutteiset yleiskaavat. Jonkinlaisen vaikeuden toki aiheuttaa se, että saaristossa on kaikkiaan kymmenen eri osayleiskaavaa. Kanta-Naantalissa Manner-Naantali on ainoa alue, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Manner- Naantalin osayleiskaavan laatiminen on käynnistynyt 2014. Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus on hyväksytty valtuustossa 5.10.2009 § 70. Se tuli voimaan 31.8.2012. Se on MRL mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Heti osayleiskaavan vahvistumisen jälkeen on kuitenkin ilmennyt Luonnonmaan aluetta koskevia eritasoisia ja -laajuisia muutostarpeita.

Esityksiä Luonnonmaan osayleiskaavan muuttamisesta on tullut maanomistajilta. Joidenkin johdosta on tehty jo päätös muutoksen käynnistämisestä, mutta osa on saapunut niin hiljattain, ettei niitä ole vielä ehditty käsitellä.

Eero Ritola on tehnyt 24.9.2012 oikaisupyynnön, joka koski tilaa Kummeli 529-409-5-3. Oikaisupyyntö oheistetaan.

Oheismateriaali

- oikaisupyyntö

Kaupunginhallitus on 15.4.2013, § 197 päättänyt käynnistää Luonnonmaan osayleiskaavan muutoksen vuonna 2014 maanomistajan esittämällä alueella. Muutoksen tavoitteena on selvittää tilojen Kaukoranta 529-409-4-2 ja Kummeli 529-409-5-3 rakennusoikeudet sekä korjata rakennuspaikkamerkinnot Luonnonmaan osayleiskaavassa käytettyjen periaatteiden ja voimassaolevan tilanteen mukaiseksi.

Naantalin kaupunki on harkinnut poikkeamisen hakemista rakennusoikeuden osoittamiseksi omistamansa kiinteistön Tamminiemi II 529-412-1-36 alueelle. Kaupunginhallitus on 13.1.2014, § 21 päättänyt, että kaupunki lupaa poikkeamishakemuksesta ja että kiinteistöä 529-412-1-36 (Tamminiemi II) tarkastellaan yhdessä Luonnonmaan ja Lapilan saarten osayleiskaava-

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

van muiden tarkistusten kanssa vuonna 2014.

Kari Vuorinen on 3.6.2014 jättänyt hakemuksen osayleiskaavan muuttamisesta kiinteistöjen Tammipohja 529-412-1-39 ja Tammipohja 1 529-412-1-35 alueella. Maanomistajan esitys oheistetaan.

Oheismateriaali

- maanomistajan esitys

Naantalin West End Oy:n edustajat ovat 4.8.2014 jättäneet esityksen yhteistyöstä Luonnonmaan länsiosan West End -hankkeen käynnistämiseksi. Esitys oheistetaan.

Oheismateriaali

- esitys West End -hankkeen käynnistämiseksi

Suunnittelullisten syiden perusteella on myös ilmennyt muutostarpeita: Naantalin kaupunki on myöntänyt Porhonkallion alueelle useita poikkeamisia asemakaavan käyttötarkoituksesta. Niiden perusteella loma-asuminen on muutettu ympärivuotiseksi asumiseksi. Johdonmukaista olisi, että yleiskaavan käyttötarkoitus näillä alueilla myös muutettaisiin asumiseksi. Tällöin asemakaavan tarkistuksen yhteydessä voitaisiin sen mukainen käyttötarkoitus myös korjata toteutuneen tilanteen perusteella.

Porhonkallio-Virpin alueen asemakaavoituksen yhteydessä on käynyt ilmi, että alueen rakentamisen käyttötarkoitusta ja rakentamiseen otettavan alueen laajuutta on syytä pohtia. Jotta asemakaavalle saataisiin selvä yleiskaavan ohjaus, harkinta tulisi ensin tehdä yleiskaavalla.

Viialanmäen asuntoalueen asemakaavan uudistaminen on pitkään ollut viireillä kaavoitusohjelmissa. Kukolan teollisuusalueen asemakaavoituksen yhteydessä on ilmennyt, että teollisuuden ja asumisen yhteensovittaminen tällä alueella edellyttää uudelleen harkintaa.

Raisio on myynyt omistamansa Villan tilan alueen. Kaupunki harkitsee etuosto-oikeuden käyttöä. Alueen yleiskaavan tarkistaminen saattaa olla tarpeen.

Osayleiskaavan tarkistustyötä ohjaavat ylemmän tason kaavat ja seudulliset suunnitelmat:

Varsinais-Suomen liiton laatima Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

vahvistettu 23.8.2004.

<http://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/ajantasakaava/77-tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/218-turun-kaupunkiseudun-kaava-asiakirjat>.

Turun seudun rakennemalli 2035, joka on Turun seudulle kuntien yhteistyössä laatima ei-oikeusvaikutteinen maankäytön suunnitelma, on hyväksytty Naantalin kaupungin valtuustossa 7.5.2012 § 23. Myös muut seudun kunnat ovat hyväksyneet sen. Rakennemallissa on koko Turun seudulle asetettu tavoitteeksi 75 000 uutta asukasta ja 20 000 uutta työpaikkaa. Naantalin osuus väestötavoitteesta on + 5 500 asukasta, mikä väljyyden kasvu huomioiden ottaen tarkoittaa uutta asuntorakentamista + 9 900 asukasta varten. Tästä noin 4 300 asukasta on suunniteltu sijoittuvaksi Luonnonmaalle.
www.turku.fi/rakennemalli2035

Naantalin kaupungin omat osayleiskaavatyötä ohjaavat suunnitelmat Naantalin kaupungin valtuusto hyväksyi Naantalin kehityskuvan 2035 13.2.2012 (§ 1) ja päätti, että maankäytön kehityskuva on lähtökohta ja ohje maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle yleiskaavoitukselle ja muulle suunnittelulle sekä alueiden käyttöönotolle. Naantalin Kehityskuvassa tavoitellaan samoin kuin Turun kaupunkiseudun rakennemallissakin 5 500-6 000 asukkaan väestönlisäystä Naantaliin vuoteen 2035 mennessä. Se jakautuu kaupungin eri osa-alueiden kesken seuraavasti: Manner-Naantali 2 700, Luonnonmaa 1 900 ja saariston keskukset 900 asukasta. Mitoituksessa on lisäksi otettava huomioon väljyyden kasvusta aiheutuva lisärakentamistarve.
http://www.naantali.fi/kaavoitus_ja_mittaus/strateginen_yleiskaava/fi_FI/strateginen_yleiskaava/.

Voimassa olevassa Luonnonmaan osayleiskaavassa on varauduttu lisärakentamiseen, mutta aluevarausten riittävyys on syytä varmistaa. Myös niiden sijoittumista on tarpeen pohtia uudelleen.

Vs. kaupunginjohtaja Martti Sipponen:

Kaupunginhallitus on kaavoituskatsauksen yhteydessä päättänyt Naantalin Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksesta seuraavaa: Kerätään muutostarpeita ja käynnistetään Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus 2014. Oma työ, konsultilta tilataan tarvittaessa selvityksiä.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

Tässä vaiheessa on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tarkoituksenmukaista tehdä ns. vähäiset tarkistukset osayleiskaavaan ja harkita päättävässä syksyllä 2015 kaavoituskatsauksesta 2016 ryhdytäänkö silloin laatiin laajempaa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien tarkistusta, joka prosessi todennäköisesti kestää 3-5 vuotta.

Naantalin Luonnonmaan ja Lapilan osayleiskaavan merkittävämmästä tarkistuksesta esim. Villan tilan osalta ei kaupunginhallitus ole mitenkään käsitellyt mahdollista etuosto-oikeutta. Myöskään Naantalin West Endin asia ei ole siinä vaiheessa, että nyt olisi syytä ryhtyä yleiskaavatarkistukseen valmistelutilanteen tässä vaiheessa.

Porhonkallion-Virpin alueen asemakaavoitus on järkevää tehdä tässä vaiheessa osayleiskaavarajauksen mukaisesti ja mahdollisesti ensi vuosikymmenellä harkita alueen laajentamista.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavatarkistuksen aikaisemmin hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti omana työnä tehtäväksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen olivat läsnä kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Jan Lindströmin ehdotuksesta kaupunkisuunnittelujaosto päätti jättää asian pöydälle.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 08.09.2014 § 63

Oheismateriaali

- tila Kummelia koskeva oikaisupyyntö
- maanomistajien esitys

Esitys West End -hankkeen käynnistämiseksi on liitteenä Luonnonmaan Matalahden ennallistamishanke -asiassa.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavataarkistuksen aikaisemmin hyväksyttyjen periaatteiden mukaisesti omana työnä tehtäväksi.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 24.11.2014 § 87

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I on käynnistynyt kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen mukaisesti. Muutosalueisiin on lisäksi liitetty Viialanmäen asuntoalue ympäristöineen. Tämän alueen liittäminen kaavamuutokseen osoittautui tarpeelliseksi Kukolan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtyjen meluselvitysten perusteella. Liitteenä on muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä sijaintikartta muutosalueista.

LIITTEET A1-A2, KSJ 24.11.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Muutos koskee viittä aluetta, joilla muutoksella tavoitellaan seuraavia asioita:

- 1 Kummeli 529-409-5-3 ja Kaukoranta 529-409-4-2 tilojen alueilla selvitetään rakennusoikeudet ja korjataan rakennuspaikkamerkintä Luonnonmaan osayleiskaavassa käytettyjen periaatteiden mukaiseksi.
- 2 Tammipohja 529-412-1-39 ja Tammipohja I 529-412-1-35 tilojen alueella tavoitteena on muuttaa yksi loma-asunnon rakennuspaikka ympärivuotiseksi asuinpaikaksi. Tamminiemi I 529-402-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36, Tamminiemi III 529-412-1-51, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1 ja Karikko 529-412-878-2 tilojen alueella tavoitteena on muuttaa kaavamääräystä niin, että alueen luon-

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

nonympäristön suojelumääräys pysyy voimassa, mutta alueelle sallitaan olemassa olevien rakennusten korvaaminen uusilla vastaavilla rakennuksilla.

- 3 Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhokallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Kalliorinne 529-406-3-1, Isokylä 529-406-7-15, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189 tilojen alueella tavoitteena on muuttaa lomarakentaminen ympärivuotiseksi asuinrakentamiseksi.
- 4 529-119-2-1 ja -2, 529-119-2-2, 529-119-3-1, 529-119-4- tontit 1-4, 529-119-5- tontit 1-3, 529-119-6- tontit 3-9, 529-119-7- tontit 1-5, 529-119-9901-1001, Isokylä 529-406-7-17 tonttien ja tilojen alueella tavoitteena on muuttaa lomarakentaminen ympärivuotiseksi asuinrakentamiseksi.
- 5 Viialanmäen alueen 529-104-8-1, 529-104-8-2, 529-104-8-3, 529-104-9-1, 529-104-9-2, 529-104-10-1, 529-104-10-2, 529-104-11-1, 104. kaup.osan kadut, 529-104-9901-1001, 529-106-2-1, Raumansuu 529-412-1-32, Kukola 529-412-1-66, Metsikkö 529-430-1-202, Isotalo 529-430-1-203 tilojen ja tonttien alueella on tavoitteena poistaa AP- aluevaraus ja tutkia alueen ottamista osittain ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan teollisuuskäyttöön.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto toteaa alueet, joita muutos koskee ja hyväksyy Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutoksen I osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä päättää asettaa sen nähtäville.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 07.04.2015 § 26

Maanmittausinsinööri Birit Keva 24.2.2015:

Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt käynnistää Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutoksen viidessä eri muutoskohteessa. Osayleiskaavamuutosta koskeva OAS on liitetty esityslistaan (KSJ 7.4.2015).

Yksi muutoskohde sijaitsee Tammipohjan 529-412-1-39 ja Tammipohja I:sen 529-412-1-35 alueilla. Maanomistaja on esittänyt loma-asunnon rakennuspaikan muuttamista ympärivuotiseksi asuinpaikaksi. Esityslistan liitteenä osayleiskaavaote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksesta muutosalueelta 2 (KSJ 7.4.2015).

Kaupungilla on periaatepäätös siitä, että jos yleiskaavaa muutetaan maanomistajan esityksestä, kaavoituskustannukset peritään maanomistajalta.

Tammipohjan ja Tammipohja I:n alueen merkitsemistä ympärivuotiseksi asunnoksi on käsitelty jo Luonnonmaan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä. Pitkään kaupungin kanta oli, että rakennuspaikkaa on käytetty loma-asuntona ja sellaisena se tulisi myös kaavaan merkitä. Valitusvaiheessa kaupunginhallitus kuitenkin päätyi siihen, että edellytykset rakennuspaikan merkitsemiseksi ympärivuotiseksi asunnoksi olivat olemassa ja antoi Korkeimmalle hallinto-oikeudelle suostumuksensa siihen, että yleiskaavaan olisi tehty tällainen korjaus. Sitä ei kuitenkaan siinä vaiheessa prosessia enää voitu vähäisenä korjauksena muuttaa ja Luonnonmaan osayleiskaavaan rakennuspaikka jäi loma-asunnoksi.

Voidaan siis tulkita, että kiinteistöjen Tammipohja ja Tammipohja I:n alueella kyse on virheen korjauksesta. Tämän takia kaavoituskustannuksia ei peritä maanomistajalta. Kaikki muutkin nyt tehtävät muutokset Luonnonmaan osayleiskaavaan tehdään kaupungin kustannuksella.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto toteaa, että kiinteistöjen Tammipohja 529-412-1-39 ja Tammipohja I 529-412-1-35 alueita koskevan osayleiskaavamuutoksen kustannukset maksaa kaupunki.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 27.02.2017 § 9

Maankäyttöinsinööri Birit Keva:

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I on käynnistynyt kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen mukaisesti 8.9.2014 viidessä eri muutoskohteessa. Muutoskohteet liitteenä.

Tämä osayleiskaavatyö jatkuu Manner-Naantalin osayleiskaavatyön päätyttyä ja saapuneiden muutosten jälkeen. Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 § 35 kaavoituskatsauksessa tavoitteeksi saada Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavamuutos valtuuston käsittelyyn vuoden 2017 lopulla.

Kaksi uutta hakemusta on saapunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavamuutokseen:

- 1 Maaomistaja Puolimatka Rauno hakee kaavamuutoksen käynnistämistä tilalle Jaakkolanranta 529-407-2-27. Kaavamuutoshakemuksessa esitetään voimassa olevan rakentamattoman lomarakennuspaikan siirtämistä rakennettavuudeltaan helpompaan paikkaan kauemmaksi rannasta. Maanomistajan hakemus liitteenä.
- 2 Maanomistajat Suvitie Mika ja Junno Katja hakevat kaavamuutoksen käynnistämistä tilalla Tippavaara 529-406-1-25. Kaavamuutoshakemuksessa esitetään, että olemassa oleva rakennuspaikka merkitään kaavaan RA-1 -merkinnällä. Maanomistajan hakemus liitteenä.

LIITTEET A1-A5, KSJ 27.2.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Selvitys:

1. Tilalla Jaakkolanranta 529-407-2-27

on osayleiskaavassa kaksi rakennuspaikkaa kaavamerkinnällä RA/2. Niistä

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

toinen rakennuspaikka on rakennettu. Muutosesityksessä esitetään, että rakentamaton rakennuspaikka siirretään rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan.

RA /2 -kaavamerkintä tarkoittaa loma-asuntoaluetta, jossa uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 5 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m² ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m². Saunarakennuksen rakennusoikeus on 25 k-m² ja vierasmajan 25 k-m². Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.

Alue, jolle rakennuspaikka esitetään siirrettävän, sijaitsee M-1 -alueella, joka kaavamääräysten mukaan on rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousvaltainen alue. Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet, joilta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

Nyt esitetyn uuden rakennuspaikan koko on 6 297 m² ja rakennusoikeus sen mukaan 200 k-m² + 25 k-m² + 25 k-m².

2. Tilan Tippavaara 529-406-1-25

rakennuspaikka on ollut rakennettuna 1960-luvulta lähtien. Rakennusvalvonnasta saadun selvityksen mukaan rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1962 valmistunut lomarakennus kerrosalaltaan 38 m², vuonna 1985 valmistunut lomarakennus kerrosalaltaan 11 m² sekä vuonna 1966 valmistunut talousrakennus kokonaisalaltaan 12 m². Olemassa oleva rakennuspaikka on voimassa olevassa Luonnonmaan osayleiskaavassa merkitty kaavamerkinnällä M-1.

Esitys:

- 1 Vaikka osoitettu uusi rakennuspaikka sijaitsee M-1 -alueella, voidaan yleiskaavan kokonaistavoitteet huomioon ottaen rakennuspaikka siirtää kauemmaksi rannasta rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan. Alueelle teetetään luontoselvitys. Kaupungilla on periaatepäätös siitä, että jos osayleiskaavaa muutetaan maanomistajan esityksestä eikä kyseessä ole virhe

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 55	11.08.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 63	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 87	24.11.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 26	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 9	27.02.2017

osayleiskaavassa, kaavoituskustannukset peritään maanomistajalta.

- 2 Olemassa olevan rakennuspaikan merkitseminen osayleiskaavaan on jäänyt huomioimatta. Rakennuspaikka tulisi merkitä RA-1 kaavamerkinnällä, jolla osoitetaan rantavyöhykkeelle sijoittuvat loma-asutukselle varatut rakennuspaikat, jotka eivät rajoitu rantaan. Osayleiskaavan muutoksen koskiessa voimassaolevassa osayleiskaavassa olevaa virhettä, maksaa kaavatyön kustannukset Naantalin kaupunki.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi ulottaa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osa-yleiskaavamuutoksen hakijoiden esittämille alueille.

Jaakkolanrannan 529-407-2-27 kaavamuutoksen kustannukset maksaa maanomistaja.

Tippavaaran 529-402-125 kaavamuutoksen kustannukset maksaa Naantalin kaupunki.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää asettaa tilan Jaakkolanranta 529-407-2-27 liitekartasta ilmenevälle alueelle MRL:n 38 §:n mukaisen rakennuskiellon.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Sirpa Hagsberg ja Hanna Gustafsson saapuivat kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana kello 16.37.

Merkittiin, että Vilhelm Junnila saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana kello 16.49.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto § 10 27.02.2017

Kaupunkisuunnittelujaoston tilinpäätös 2016

141/02.02.01/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 27.02.2017 § 10

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää 21.2.2017:

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee ohjeistuksen mukaan osaltaan tehtäväalueensa vuoden 2016 tilinpäätöstiedot.

Suunnittelujaoston tehtävänä on avustaa kaupunginhallitusta kaupungin toiminnan, talouden, maankäytön ja elinkeinotoiminnan yhteensovittamisessa ja kehittämisessä sekä huolehtia kokonais- ja osayleiskaavojen laadinnasta sekä ohjata asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen laadintaa.

Merkittävin kaupunkisuunnittelun ohjaustehtävä liittyi Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön, joka saatiin valmisteltua vuoden 2016 loppuun mennessä ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 30.1.2017.

Lisäksi kaupunkisuunnittelujaosto valmisteli kaavoitusohjelman ja ohjasi osaltaan asemakaavaprosesseja.

Kaupunkisuunnittelujaosto koordinoi yrittäjäyhteistyötä ja tonttien hinnoittelua ja markkinointia.

Kaupunki osallistui matkailun yhteismarkkinointiin Naantalin Matkailu Oy:n kautta. Seudullisten yrityspalveluiden hankintasopimus uusittiin Turun Seudun kehittämiskeskuksen sulaututtua Turku Science Park Oy:hyn. Näistä kaupungille aiheutuvat kustannukset kohdistuivat kaupunkisuunnittelujaoston tehtäväalueeseen.

Kaupunkisuunnittelun vuoden 2016 talousarvioon oli varattu kaikkiaan noin 550 000 euron määräraha ja toimintamenot olivat noin 505 000 euroa, joten toiminta toteutui siihen varatun määrärahan puitteissa.

Tarkemmat tiedot tehtäväalueen toiminnasta sekä käyttötalouden toteutuksesta on liitteaineistossa.

LIITE B1, KSJ 27.2.2017

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee tiedokseen vuoden 2016 tilinpäätöksen tehtäväalueensa osalta ja lähettää sen edelleen

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 10

27.02.2017

kaupunginhallituksen käsittelyyn.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto § 11 27.02.2017

Tilannekatsaus myytävistä rakennetuista kiinteistöistä

354/10.01.02/2013

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 27.02.2017 § 11

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 21.2.2017:

Kaupunkisuunnittelujaosto on käsitellyt asiaa viimeksi 22.08.2016 (40 §). Seuraavassa myyntitilanteen päivitystiedot:

Arvola

Rakennus on vapaassa myynnissä.

Kiinteistö on myytävänä 40 000 euron myyntihinnalla. Arvola on 2 550 m²:n suuruinen rakennuspaikka, jolla sijaitsee purkukuntoinen vanha asuinrakennus. Rakennuspaikalta on merinäköala. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia noin 380 k-m².

Kohteen myyntiponnisteluja jatketaan kiinteistönvälittäjän toimenpitein. Kohde on ollut vapaassa myynnissä OP-Kiinteistökeskuksessa.

Kultarannan päiväkot

Kiinteistö on vuokrattavissa 1.9.2017 alkaen.

Kultarannan päiväkot on otettu Karvetin päiväkodin peruskorjauksen ajaksi väistötilakäyttöön vuoden 2017 elokuuhun saakka. Rakennus on sen jälkeen vapaasti vuokrattavissa. Kohteen jalostusratkaisua harkittaessa otetaan huomioon koulu- ja päiväkotiverkkoratkaisun yhteydessä tehtävät linjaukset.

Yksittäiset asunto-osakkeet

Asunto-osakeyhtiöissä olevat yksittäiset osakkeet myydään sitä mukaa, kun vuokra-asunnot vapautuvat.

Rymättylässä sijaitsevasta As Oy Koivistonkulman asunnosta 2A1 on tehty 30 000 euron ostotarjous. Huoneisto on tyypiltään 1H + K + S ja pinta-alaltaan 41 m². Naantalin Laki ja LKV/Auvo Tikanmäki on tehnyt huoneistosta arvonmäärittelyn. Arvonmäärittelyn mukaan asunnon arvo on 30 000 euroa ottaen huomioon asuntoon kohdistuvat yhtiölainat. Kaupungin asettama myyntihintavaatimus on ollut 35 000 euroa.

Huoneisto esitetään myytäväksi 30 000 euron hintaan saadun tarjouksen mukaisesti.

Rymättylässä on myös toinen asunto vapaana As Oy Kirkkolahdesta. Vapaa asunto 7B10 on tyypiltään 2H + K ja pinta-alaltaan 60,0 m². Asunnon kiinteistönvälitystehtävä on annettu kilpailutuksen perusteella Naantalin Laki ja LKV:n tehtäväksi. Hintapyyntönä on arvonmäärityksen perusteella 51 000 euroa. Kohde myydään asetetun hinnan mukaan tai otetaan tarjouksia vastaan.

Oheismateriaali:

- kaupungin yksittäiset asunto-osakkeet

Merimaskun rantamakasiini

Kohde on vapaasti myytävissä 1.1.2017 alkaen.

Kohteen vuokrasopimusta ollaan jatkamassa vuoden 2017 loppuun saakka. Kohteesta on esiintynyt kiinnostusta. Kohteelle asetetut myyntiehdot ovat seuraavat:

Rakennus myydään 115 000 euron pohjahintaan. Maapohja, laiturin ja kaupungin omistama vesialue vuokrataan 30 vuoden vuokrasopimuksella rakennuksen ostajalle. Laituria rasittavat velvoitteet siirtyvät laiturin vuokralaisille ja tulevien omistajien vastuulle ja laiturin täydellinen peruskorjaus ja kunnossapitovelvoite asetetaan vuokralaiselle.

Kaupankäynnin helpottamiseksi annetaan ostajakandinaateille vapaa oikeus vaihtoehtotarjouksien tekemiseen.

Rantaravintola

Kaupunginhallitus hyväksyi osaltaan 23.5.2016 (173 §) Rantaravintolan uuden vuokrasopimuksen kaudeksi 2017 - 2031 nykyisen vuokralaisen, Saga Palvelut Oy:n, kanssa. Sopimuksessa kaupungin velvollisuudeksi tuli peruskorjata rakennus rakenteiltaan 13.3.2017 mennessä. Peruskorjaus on valmistumassa tällä hetkellä sovitulta osin ja rakennus on sisäpuolisista osista luovutettu vuokralaiselle. Vuokralainen on aloittanut tilan kalustamisen tavoitteenaan, että toiminta käynnistyy toukokuun alussa. Hanke on edennyt asetetun kustannusraamin ja aikataulun mukaisesti. Kaupunginvaltuusto päätti 6.6.2016 (38§) hyväksyä yhteensä 570 000 euron hankemäärärahan hankkeen toteuttamiselle vuosina 2016 -2017.

Lehdon kauppa ja sen viereinen tontti

Edellyttää asemakaavan muuttamista. Kohde oli jo vuoden 2015 kaavoitusohjelmassa, mutta koska kohteesta ei ole ollut kiinnostusta, ei suunnittelu ole edennyt. Kaavan muutosprosessin yhteydessä otetaan kiinnostuneiden tarpeita mahdollisuuksien mukaan huomioon. Alueen käyttöä rajoittaa sähkölinja.

Rymättylän vanhusten rivitalot ja Merimaskun vanhustentalot

Rymättylän vanhusten rivitalojen ja Merimaskun vanhustentalojen jalostamista on harkittu, mutta jalostamisen toimeenpano voidaan aloittaa tarveselvitystyön valmistuttua. Tarveselvitystyö odottaa valtakunnallisia SO-TE-ratkaisuja. Ajatuksena on, että vuokrataloista luovutaan sen mukaan, kun tehtävissä selvityksissä luopuminen osoittautuu mahdolliseksi.

Tamminiemi

Rakennus on huonokuntoinen ja se tulisi peruskorjata tai uusia lähitulevaisuudessa. Rakennuksen toimenpiteiden luvittaminen edellyttää yleiskaavan muuttamista. Tamminiemen kiinteistön yleiskaavaa muutetaan Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien käynnissä olevan yleiskaavan muutoksen yhteydessä. Myynnistä päätetään kaavan valmistumisen jälkeen.

Suovuoren kartano

Kohteen myyntiä jatketaan.

Myytävät rakennukset sijaitsevat 8 389 m²:n tontilla maalaismaisemassa Suovuoren virkistysalueen läheisyydessä. Tontilla on kaksi asuinrakennusta, navettarakennus (600 k-m²) sekä sauna ja aitta. Asemakaavassa on suojelumerkinnot osalle rakennuksista. Kiinteistöllä on mahdollisuus peruskorjata vanhaa ja rakentaa uutta. Myytävä tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen, ja siinä on 350 k-m² uudisrakennusoikeutta. Myyntiä haittaa se, että tontin tulotietä risteää vilkkaasti käytetty latuverkosto. Taloussuunnitelmassa 2018 on varattu erillinen määräraha ajotien ja ladun risteämäjärjestelyjä varten, jolloin latu siirretään kulkemaan ajotien ali.

Oksalan tilakeskus

Harkitaan myymistä. Oksalan tila hankittiin kaupungille Hevoshaan virkistysalueen laajennusalueeksi. Oksalan tilakeskuksessa on huonokuntoinen asuinrakennus ja useampi talousrakennus. Tilakeskus sijaitsee yleiskaavan AP/1-alueella. AP/1-alue rajaa sisään koko tilakeskuksen rakennuksineen. Tilakeskuksen alue sijoittuu virkistysalueen laitaan siten, että sillä ei ole

olennaista merkitystä virkistysarvojen näkökulmasta. Lisäksi tilakeskuksen rakennukset tulisi purkaa, jos se otettaisiin virkistyskäyttöön. Kaupungin omistuksessa olevista ranta-alueista Luonnonmaalla tehdään kokonaistarkastelu tulevien tarpeiden näkökulmasta ennen kuin myymisestä tehdään erillisiä päätöksiä.

Rymättylän entinen kunnantalo

Koulutuslautakunta irtisanoi Rymättylän kunnantalon vuokrasopimuksen 1.12.2016 alkaen. Kohteesta teki kuntoarvion Raksystem Oy ja Catella Oy teki kohteesta arvonmäärittelyn. Ympäristövirastossa on valmisteltu kohteesta kauppakirjaluonnos.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kaupan kohde sijoittuu Rymättylän asemakaavan hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeseen YH.

Kauppakirjaluonnoksessa on lähdetty siitä, että kaavan mukaisesta rakennuspaikasta myytäisiin rakennuksen tarpeisiin riittävä n. 5 000 m²:n määrä-ala kaavan mukaisesta rakennuspaikasta. Tällöin patsaspuisto jäisi edelleen julkiseen käyttöön.

Rymättylän kunnantalo on vuonna 1914 rakennettu jugend-tyylinen rakennus. Rakennuksessa on kivisokkeli, puurakenne ja verhoilu sekä peltikatto. Rakennuksen huoneistoala on 494 htm², sisältäen kellaritilat 42 htm². Rakennuksessa on kaksi kerrosta ja kellari. Rakennus on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Lämmitysmuotona on oma öljykeskus. Rakennuksen edustalla on paikoitusalue ja alapuolella on puistomainen lehto, jossa on erilaisia muistomerkkejä.

Rakennuksen kuntoarvio, arvonmäärittely ja kauppakirjaluonnos liitetään esityslistan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- sijaintikartat
- Catella Oy:n arvonmäärittely
- Raksystems Oy:n kuntoarvio
- kauppakirjaluonnos

Rymättylän kunnantalo esitetään laitettavaksi tarjouskaupalla myyntiin maaliskuussa 2017 kaupungin omana työnä. Tarjouskaupan lähtöhinnaksi esitetään 120 000 euroa.

Ulosvuokratut rakennukset ja tehokasta käyttötarkoitusta vaille olevat kiinteistöt

Tarkasteltaessa kaupungin rakennuskannan myyntimahdollisuuksia on tar-

peen ottaa huomioon kaupungin kahden tilaryhmän käyttötilanne. Nämä tilaryhmät ovat ulosvuokratut rakennukset ja tehokasta käyttötarkoitusta vaille olevat rakennukset. Tilalaitoksessa on valmisteltu esitykset sisäiseen käyttöön ulosvuokrattujen rakennusten vuokraustilanteesta ja tehokasta käyttötarkoitusta vaille olevien kiinteistöjen kehittämistilanteesta. Esitykset liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- tehokasta käyttötarkoitusta vaille olevien kiinteistöjen kehittämistilanne 21.2.2017
- vuokrakiinteistöjen vuokraustilanne 21.2.2017

Merkitään tiedoksi katsaus kaupungin myytävistä rakennetuista kiinteistöistä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään tiedoksi katsaus kaupungin myytävistä rakennetuista kiinteistöistä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto § 12 27.02.2017

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

38/00.03.00/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 27.02.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujaostossa aiemmin käytyjen keskustelujen mukaisesti on sovittu, että tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää kaupunkisuunnittelujaoston toimialaan kuuluvista valmistelussa olevista asioista katsauksen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

MUUTOKSENHAKUOHJE

Toimielin Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto

Kokouspäivämäärä 27.2.2017

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

7.3.2017

Muutoksenhakukiellot Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§ 9 - 13.