

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 25	25.09.2017
Kaupunginhallitus	§ 344	02.10.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 54	18.12.2017
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2018
Kaupunginhallitus	§ 135	09.04.2018

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetakaavan muutos

444/10.03.06/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 25.09.2017 § 25

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Naantalin kaupunki antaa ranta-asetakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetakaavan muutoksen 1.6.2017 päivätyistä luonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaan lounaisrannalla. Kaavan laatijana on FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy/ Arja Sippola.

Kaava-alue ja kaavan tavoitteet

Ranta-asetakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin Haijaisten (401) kylän kiinteistöä 529-401-1-92 (Kotka). Sijaintikartta oheistetaan.

LIITE A1, KHKON 25.9.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Muutosalueen pinta-ala 14,030 ha ja rantaviivan pituus on 660 m.

Ranta-asetakaavan muutoksella esitetään muodostettavaksi kolme omarantaista loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Rakennuspaikkojen pinta-ala on yhteensä 3,27 ha. Yhden lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 350 k-m², josta päärakennus saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmajat enintään 50 k-m². Ranta-asetakaavan muutosalueelle esitetään yhteensä 1 050 k-m² rakennusoikeutta.

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetakaavan muutosluonnoksen 1.6.2017 päivätyistä kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A2 - A3, KHKON 25.9.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavalliset lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa 31.8.2012 hyväksytty Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava ja 11.5.1976 vahvistettu Matalahden-Kotkanaukon rantakaava.

Luonnonmaan osayleiskaavassa tila on merkitty kaavamerkinnällä RM, joka tarkoittaa, että alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi ja se

on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE A4, KHKON 25.9.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Rantakaavassa Kotkan tila on osoitettu merkinnällä RH, RHS, RR sekä AL, LV-, M-, UP-, ja UV-merkinnöin. Yhteensä tälle suunnittelualueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 2 460 m², joka sisältää 29 lomarakennuspaikkaa, 3 saunarakennuspaikkaa ja 2 liikerakennusten rakennuspaikkaa.

Selvitykset

Alueella on tehty luonto- ja lepakkoselvitykset. Luonto- ja lepakkoselvitykset on laatinut FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy / Tiina Mäkelä.

Luontoselvityksessä todetaan seitsemän paikallisesti arvokasta luontokohdetta. Alueet on rajattu luo-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) kaavakartalle. Luontokohteiden rajaukset ja tarkemmat kuvaukset on esitetty luontoselvityksessä.

Lepakkoselvityksen mukaan alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alue voi kuitenkin tarjota yksittäisille lepakoille väliaikaisia päivehtimispaikkoja. Selvityksessä todetaan, että alueella olevat lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulisi huomioida rakentamisen, metsäalueiden hakkuiden ja harvennusten yhteydessä sekä erityisesti myös mahdollisten kulkureittien valaistusta suunniteltaessa.

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 3 ja lepakkoselvitys liitteenä 4.

Ranta-asemakaavan mitoitus

Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitusnormi on kuusi loma-asuntoyksikköä rantaviivakilometriä kohden (6 lay).

Kotkan tila 529-401-1-92 on kaavan poikkileikkausajankohtana 1.7.1959 kuulunut kantatilaan Alitalo 529-401-1-39 X. Kantatilan kokonaisrakennusoikeus on ollut 5,5 lomarakennuspaikkaa ja kolme niistä on käytetty. Jäljelle jää siis 2,5 lomarakennuspaikkaa, joka mitoitusperusteiden mukaisesti pyöristetään lukuun 3.

Kantatilan jäljelle oleva rakennusoikeus voidaan osoittaa niille tiloille, joilla on vielä tilakohtaista rakennusoikeutta jäljellä. Tiloista Kotka 529-401-1-92 on ainoa, jolla rakennusoikeutta on jäljellä.

Mitoituslaskelma on kaavaselostuksessa sivulla 23.

Lausunto

Esitetään lausuntona seuraavaa:

Rakennusalojen rajauksia tulee kalliolakialueitten vierellä pienentää korttelin 1 ja 2 osalta siten, ettei rakennusala ulotu korkeuskäyrän +13 yläpuolelle, sekä korttelin 3 osalta siten, ettei se ulotu käyrän +9 yläpuolelle.

Rakennusoikeus tulee kaavallisesti jakaa niin että vähintään toinen tai molemmat vierasmajat on rakennettava tontin pohjoisosaan.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä suurinta sallittua kerroslukua vastaava määräysteksti.

Kaavaan tulee lisätä määräys joka kieltää julkisivuissa yli 3 metriä korkeat lasipinnat sekä kieltää sijoittamasta kahta suurta lasipintaa päällekkäin.

Kaavan luo-merkinnät tulee täsmentää niin, että niistä tietää minkä takia kukin luo-merkintä on alueella.

Kaavaan tulee lisätä määräys, joka riittävästi ohjaa alueen valaistuksen toteuttamista niin, että haittavaikutuksia lepakoitten elinympäristöön minimoidaan.

Havainnekuva tulee täydentää niin, että siinä osoitetaan ratkaisu, jossa koko rakennusoikeus on käytetty.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusalojen rajauksia tulee kalliolakialueitten vierellä pienentää korttelin 1 ja 2 osalta siten, ettei rakennusala ulotu korkeuskäyrän +13 yläpuolelle, sekä korttelin 3 osalta siten, ettei se ulotu käyrän +9 yläpuolelle.

Rakennusoikeus tulee kaavallisesti jakaa niin, että vähintään toinen tai molemmat vierasmajat on rakennettava tontin pohjoisosaan.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä suurinta sallittua kerroslukua vastaava määräysteksti.

Kaavaan tulee lisätä määräys, joka kieltää julkisivuissa yli 3 metriä korkeat lasipinnat sekä kieltää sijoittamasta kahta suurta lasipintaa päällekkäin.

Kaavan luo-merkinnät tulee täsmentää niin, että niistä tietää minkä takia kukin luo-merkintä on alueella.

Kaavaan tulee lisätä määräys, joka riittävästi ohjaa alueen valaistuksen toteuttamista niin, että haittavaikutuksia lepakoitten elinympäristöön minimoidaan.

Havainnekuva tulee täydentää niin, että siinä osoitetaan ratkaisu, jossa koko rakennusoikeus on käytetty.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Kaupunginhallitus 02.10.2017 § 344

Esityslistan liitteinä ovat Matalahden-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutoksen sijaintikartta, kaavakartta ja -selostus sekä ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (KH 2.10.2017).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus antaa Matalahden-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Rakennusalojen rajauksia tulee kalliolakialueitten vierellä pientää korttelin 1 ja 2 osalta siten, ettei rakennusala ulotu korkeuskäyrän +13 yläpuolelle, sekä korttelin 3 osalta siten, ettei se ulotu käyrän +9 yläpuolelle.

Rakennusoikeus tulee kaavallisesti jakaa niin, että vähintään toinen tai molemmat vierasmajat on rakennettava tontin pohjoisosaan.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä suurinta sallittua kerroslukua vastaava määräysteksti.

Kaavaan tulee lisätä määräys, joka kieltää julkisivuissa yli 3 metriä korkeat lasipinnat sekä kieltää sijoittamasta kahta suurta lasipintaa päällekkäin.

Kaavan luo-merkinnät tulee täsmentää niin, että niistä tietää minkä takia kukin luo-merkintä on alueella.

Kaavaan tulee lisätä määräys, joka riittävästi ohjaa alueen valaistuksen toteuttamista niin, että haittavaikutuksia lepakoitten elinympäristöön minimoidaan.

Havainnekuva tulee täydentää niin, että siinä osoitetaan ratkaisu, jossa koko rakennusoikeus on käytetty.

KOKOUSKÄSITTELY:

Keskustelun aikana Saara Seppälä ehdotti, että päätösehdotuksesta poistetaan kappale: "Kaavaan tulee lisätä määräys, joka kieltää julkisivussa yli 3 metriä korkeat lasipinnat sekä kieltää sijoittamasta kahta suurta lasipintaa päällekkäin." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.12.2017 § 54

Maanmittausinsinööri Birit Keva 30.11.2017:

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 5.6. - 19.6.2017 välisen ajan. Suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsirannalla Kotkanaukon edustalla, liitekartan osoittamalla alueella. Liitekartta on esityslistan liitteenä (KHKON 18.12.2017).

Ranta-asetemakaavan muutos koskee Naantalın kaupungin Haijaisten (401) kylän kiinteistöä 529-401-1-92 (Kotka).

Suunnittelualueella on voimassa 31.8.2012 hyväksytty Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava ja 11.5.1976 vahvistettu Matalahden-Kotkanaukon rantakaava.

Ranta-asetemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa kolme omaraantaista loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Rakennuspaikkojen pinta-ala on yhteensä 3,27 ha. Yhden lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 350 k-m², josta päärakennus saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmajat enintään 50 k-m². Ranta-asetemakaavan muutosalueelle esitetään yhteensä 1 050 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntonsa antoivat Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ja Naantalın kaupunginhallitus (2.10.2017 § 344).

Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen maakuntamuseo ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Kaavoittajan vastineet lausuntoihin on 28.11.2017 päivätyn kaavaselostuksen liitteenä 6.

Lausunnot on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetemakaavamuutoksen 28.11.2017 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KHKON 18.12.2017 (säilytetään erillisessä kaavakaniossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetemakaavamuutos muutos hyväksytään 28.11.2017 päivätyn ehdotuksen mukaisesti ja asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ranta-asetemakaavamuutoksen ehdotuksesta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- tekninen lautakunta
- ympäristö- ja rakennuslautakunta

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2018 § 9

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutoksen kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 15.1.2018).

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Matalahden-Kotkanaukon 28.11.2017 päivätyn ranta-asetmakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ranta-asetmakaavan muutosehdotuksesta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- tekninen lautakunta
- ympäristö- ja rakennuslautakunta

KAUPUNGINHALLITUS:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 09.04.2018 § 135

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan 28.11.2017 päivätty muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.2.–12.3.2018. Nähtävilläolona ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa ranta-asetmakaavan muutokseen.

Naantalin kaupungin tekninen lautakunta lausui, että kaavamääräyksiin tulee lisätä koko kaava-aluetta koskeva toimenpiderajoitusmääräys: "Maise- maa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman lu- paa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §)." Samoin tekninen lauta- kunta totesi lausunnossaan, että kaavamuutosalue ei kuulu vesihuoltolai- toksen toiminta-alueeseen.

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta lausui, että kaava-

määräystä luo-alueiden osalta tulee täydentää toteamalla, että alueen luontoarvot on säilytettävä, ja kieltää sellaiset toimenpiteet, kuten metsänhakkuut, jotka voivat vaikuttaa kielteisesti itse luontotyyppiin mutta myös lepakoiden elinolosuhteisiin. Esimerkiksi alueen luo/5 ulkopuolella aivan sen reunalla sijaitsee ajoyhteys, jonka ylläpito ja rakentaminen voivat vaikuttaa kielteisesti luo-kohteen vesitasapainoon ja siten itse luontoarvoon.

Annetut lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

Kaavoittaja on antanut lausuntoihin vastineensa ja päivittänyt kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta annettujen lausuntojen perusteella.

Matalahden-Kotkanaukon 23.3.2018 päivätyn ranta-asemakaavan muutos ehdotuksen kaavakartta ja kaavaselostus oheistetaan.

LIITTEET A3 - A4, KH 9.4.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 23.3.2018 päivätyn Matalahden-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n mukaisesti.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.