

Äijälän ranta-asemakaava ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos Äijälän tilan alueella

744/10.03.06/2017

Kaupunginhallitus 23.10.2017 § 373

Maanmittausinsinööri Birit Keva 27.9.2017

Maanomistaja [REDACTED] ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asemakaavan muuttamisen ja uuden ranta-asemakaavan laatimisen Naantalın kaupungin Äijälän kylässä Rymättylässä kiinteistöllä [REDACTED].

Sijaintikartta, hakemus sekä Nosto Consulting Oy:n laatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hankkeesta oheistetaan.

LIITTEET A7 - A9, KH 23.10.2017(Säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaa-va-alueen pinta-ala on n. 13,5 ha, josta kaavamuuos koskee n. 1,3 ha. Kaava-alueen rantaviivan pituus on n. 680 m.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 16.11.2007 voimaan tullut Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen. Suunnittelualueen eteläosassa, Rengon saarella ei ole voimassa yleiskaavaa. Rengon saaren pohjoisosassa on voimassa 1.12.2000 voimaan tullut Nimetön - Patarauta - Renko ranta-asemakaavan muutos.

Eteläisen saariston (Otava lähisaarineen) osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty kaavamerkinnöillä MY, joka tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja, ja MT, joka tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä W, joka tarkoittaa vesialuetta.

Rantakaavassa, Rengon saarella, [REDACTED] tilalle on osoitettu kaksi RM-korttelialuetta (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), joilla on rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m². RM-alueilla yksi rakennuspaikka on rakentamatta. Vapaan rannan osuus on voimassa olevassa kaavassa 54 %.

Nyt esitetyn ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta Rengon saaresta kaava-alueen mantereenpuoleiselle osalle. Ranta-asemakaavan laajennusalueesta on laadittu luontoselvitys 1.9.2017.

Kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi. Muutoksen sisältöön otetaan kantaa, kun kaavamuutoksesta annetaan lausunto.

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt ohjeen ranta-asemakaavojen käsittelystä Naantalissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä sekä tarvittaessa kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen sisältö täsmentyy kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus toteaa Äijälän ranta-asemakaavan ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen käynnistyneeksi [REDACTED] tilan [REDACTED] alueella.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asemakaavan valmistelussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-asemakaavojen käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 § 269 ja 10.11.2014 § 441.

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen sisältöön otetaan kantaa kaavaprosessin yhteydessä.

Maanomistajan laadituttaman ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen käsittelystä kaupunki perii maanomistajalta kaupunginhallituksen päättämän käsittelymaksun 1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa / uusi rakennuspaikka. Kaupungille kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 19.03.2018 § 16

Maanmittausinsinööri Birit Keva ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Luonnosvaiheen aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2017 - 5.1.2018. Naantalin kaupunki antaa ranta-asemakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon Äijälän ranta-asemakaavan ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavamuutoksen 29.11.2017 päivätystä luonnoksesta. Suunnitteluala sijaitsee Naantalin Rymättylässä Äijälän kylässä. Kaavanlaatijana on Nosto Consulting Oy / DI Pasi Lappalainen.

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta Rengon saaresta kaava-alueen mantereenpuoleiselle osalle. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen kokonaismäärää.

Kaavoittajan ja kaupungin tavoitteena on sama lopputulos: rinneratkaisu, jossa yhden koko kerroksen alla on osittain maan alla oleva kerros, jossa

on pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Kaavoittaja haluaisi käyttää tästä ratkaisusta kaavamääräystä ½ r II. Naantalissa on kuitenkin samasta asiasta muualla asemakaavoissa käytetty kaavamääräystä ½ k I.

Koska Naantalissa rakennetaan monessa paikassa hyvin vaihtelevaan maastoon, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tavoitteena on, että kaavamääräyksissä käytetään yhdenmukaisia merkintöjä. Tämä on myös asiakkaiden kannalta selkeämpää. Lisäperusteena on, että merkintätapa ½ k I estää kellarikerroksen rakentamisen puolentoista kerroksen lisäksi.

Sijaintikartta, kaavakartta ranta-asemakaavasta, kaavaselotus, ote voimassaolevasta ranta-asemakaavasta ja ote yleiskaavasta oheistetaan.

LIITTEET A1-A5, KHKON 19.3.2018(säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaavoittajalle annetaan seuraava lausunto:

"Selkein ratkaisu olisi, että kaavoittaja käyttää merkintää ½ k I.

Mikäli kaavoittaja kuitenkin käyttää kaavamerkintää ½ r II, tulee merkinnän selitykseen lisätä teksti: "½ r II-merkinnän kohdalla kahden varsinaisen kerroksen lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.05.2018 § 28

Maanmittausinsinööri Birit Keva 25.4.2018

Äijälän ranta-asemakaava ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2017 - 5.1.2018. Suunnittelualue sijaitsee Naantalın Rymättylässä Äijälän kylässä kiinteistöllä [REDACTED], liitekartan osoittamalla alueella.

LIITE A1, KHKON 21.5.2018(säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana ei tullut lausuntoja eikä mielipiteitä. Naantalın kaupunginhallitus antoi kaavaluonnoksesta lausunnon 9.4.2018 § 136. Lausunnossaan kaupunginhallitus totesi seuraavaa:

"Selkein ratkaisu olisi, että kaavoittaja käyttää merkintää ½ k I. Mikäli kaavoittaja kuitenkin käyttää kaavamerkintää ½ r II, tulee merkinnän selitykseen lisätä teksti: "½ r II -mer-

kinnän kohdalla kahden varsinaisen kerroksen lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."

Lausunto on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa ja kaavaehdotuksessa on käytetty kaavamerkintää ½ r II ja merkinnän selitykseen on lisätty teksti "kahden varsinaisen kerroksen lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."

Äijälän ranta-asetakaavan ja Pataauta-Renko ranta-asetakaavamuutoksen 13.4.2018 päiväty kaavaehdotus ja kaavaseloslus liitteineen oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 21.5.2018(säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Äijälän ranta-asetakaavan ja Nimetön-Pataauta-Renko ranta-asetakaavan muutos hyväksytään 13.4.2018 päiväty 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-asetakaavan ja ranta-asetakaavamuutoksen ehdotuksesta:

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

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.