

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 28	21.05.2018
Kaupunginhallitus	§ 232	04.06.2018
Kaupunginhallitus	§ 330	01.10.2018

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 kaavamuutos 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 kaavamerkinnoillä 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 mantereen-puoleiselle 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 kaavamutoksesta annetaan lausunto.

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt ohjeen ranta-asetakaa-vojen 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-asetakaavan ja ranta-asetakaavan muutoksen sisältö täsmentyy kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamutoksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus toteaa Äijälän ranta-asetakaavan ja Nime-
tön-Patarauta-Renko ranta-asetakaavan muutoksen käyn-
nistyneeksi [REDACTED] tilan [REDACTED] alueella.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asetakaavan valmis-
telussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-asetaka-
vojen käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 § 269 ja
10.11.2014 § 441.

Ranta-asetakaavan ja ranta-asetakaavamuutoksen sisäl-
töön otetaan kantaa kaavaprosessin yhteydessä.

Maanomistajan laadittaman ranta-asetakaavan ja ran-
ta-asetakaavan muutoksen käsittelystä kaupunki perii maan-
omistajalta kaupunginhallituksen päättämän käsittelymaksun
1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa / uusi rakennuspaik-
ka. 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-asetakaavojen valmistelua koskevan pää-
töksen mukaisesti lausunnon Äijälän ranta-asetakaavan ja Nime-
tön-Patarauta-Renko ranta-asetakaavamuutoksen 29.11.2017 päivätystä luonnok-
sesta. Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Rymättylässä Äijälän kylässä.
Kaavanlaatijana on Nosto Consulting Oy / DI Pasi Lappalainen.

Ranta-asetakaavan ja ranta-asetakaavamuutoksen tavoitteena on siirtää
rakennusoikeutta Rengon saaresta kaava-alueen mantereenpuoleiselle
osalle. Kaavamutoksella 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 Naantalin Rymättylässä Äijälän kylässä kiinteistöllä [REDACTED], liitekartan osoittamalla alueella.

LIITE A1, KHKON 21.5.2018(säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana ei tullut lausuntoja eikä mielipiteitä. Naantalin 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 -merkinnän 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-asemakaavan ja Patarauta-Renko ranta-asemakaavamuutoksen 13.4.2018 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 21.5.2018(säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Äijälän ranta-asemakaavan ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos hyväksytään 13.4.2018 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-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen ehdotuksesta:

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

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 232

Äijälän ranta-asemakaavan ja Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen 13.4.2018 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 4.6.2018).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 13.4.2018 päivätyn Äijälän ranta-asemakaavan ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa

ranta-asemakaava- ja ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta:

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

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 01.10.2018 § 330

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Äijälän ranta-asemakaavan ja Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen 13.4.2018 päivätty ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.6. - 15.8.2018. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Varsinais-Suomen liitto antoivat lausuntonsa kaavaehdotuksesta ja Naantalin kaupungin tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.8.2018 § 81, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ilmoitti myös, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotukseen.

Annetut lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 7.

Varsinais-Suomen ELY-keskus lausui Äijälän tilan RM-alueen rakennuspaikan siirrosta mantereelle ja muuttamisesta RA-rakennuspaikaksi. Lausunnossa todettiin, ettei emätilaselvitystä ole tehty ja siten mitoituksen mukainen rakennuspaikan siirto ei ehkä ole mahdollista. Samoin ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota vapaan rantaviivan muutokseen ja sen riittävyteen Rymättylän pääsaarilla. Koska ranta-asemakaavalla poiketaan rantayleiskaavasta ja osoitetaan rakentamista MY-alueelle, tulisi ELY-keskuksen lausunnon mukaan arvioida poikkeusta mitoituksen ja vapaan rannan määrän lisäksi myös arvioida sen ympäristövaikutuksia. ELY-keskus ilmoittaa lausunnossaan myös, että se suhtautuu kriittisesti matkailukäyttöön varattujen lomarakennuspaikkojen muuttamiseen yksityiseen käyttöön, koska se ei tue yleistä virkistyskäyttöä eikä matkailun edistämistä koskevia tavoitteita.

Varsinais-Suomen liitto lausui, ettei se pidä hyvänä ratkaisuna, että RM merkintä muuttuu RA-merkinnäksi, koska retkeilyä ja matkailua tukeva merkintä muuttuu loma-asutuksen merkinnäksi. Samoin V-S liitto totesi lausunnossaan, että rakennusoikeuden siirto yleiskaavan MY-alueelle ei ole suotavaa, mutta matkailun kehittämisen näkökulmasta perusteltua, jos siirto tehdään RM-merkinnällä. Myös vapaan rannan säilyttämisen vuoksi V-S liitto totesi, että uusi rakennuspaikka tulisi sijoittaa Äijälän kaava-alueen länsi- tai eteläreunaan.

Voimassaolevan kaavan mitoitus tutkittiin kaavan käynnistysvaiheessa ja mitoitus mahdollisti RM-alueen yhden rakennuspaikan siirron mantereelle ja muuttamisen lomarakennuspaikaksi (RA). Muutoksen jälkeenkin ranta-asemakaavan mitoitus noudattaa ympäröivän yleiskaavan mitoitusta. Vapaan rannan määrä ei muutoksessa muutu. Mantereella se vähenee mutta lisääntyy vastaavasti saarella.

Saatujen lausuntojen perusteella 13.4.2018 päivättyä ehdotusta ei ole muutettu.

Äijälän ranta-asemakaavan ja Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen 13.4.2018 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 1.10.2018).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 13.4.2018 päivätyn Äijälän ranta-asemakaavan ja Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen.

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

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.