

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 oikaisupyyntöä, 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 luopuu poikkeamishakemuksesta ja että kiinteistöä 529-412-1-36 (Tamminiemi II) tarkastellaan yhdessä Luonnonmaan ja Lapilan saarten osayleiskaavan

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 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 yhteis-

työssä 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 huomioon ottaen tarkoittaa uutta asuntorakentamista + 9 900 asukasta varten. Tässä 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 tavoittelaa 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.

Tässä vaiheessa on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tarkoituksenmukaista tehdä ns. vähäiset tarkistukset osayleiskaavaan ja harkita päätettäessä syksyllä 2015 kaavoituskatsauksesta 2016 ryhdytäänkö silloin laatimaan 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 vai-

heessa 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.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavatarkistuksen aikaisemmin hyväksytyjen 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 liittä-

minen 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 luonnonympäristön 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 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 alu-

eella 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 Tammi-pohja 529-412-1-39 ja Tammipohja I 529-412-1-35 alueita koskevan osayleiskaavamuutoksen kustannukset maksaa kaupunki.

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 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 osayleiskaavassa, kaavoituskustannukset peritään maanomistajalta.
- 2 Olemassa olevan rakennuspaikan merkitseminen osayleiskaava-

vaan 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.