

# Livonsaaren ranta-asetmakaava I muutos

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 194

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asetmakaavan muutoksen laatimisen Naantalın kaupungin Mikoisten kylässä Livonsaarella kiinteistöllä Valkianiemenranta 529-576-2-7 ja osalle kiinteistöä Härylä 529-576-2-16.

Liitteinä ovat hakemus ja sijaintikartta.

Liitteet A12 – A13, KH 13.6.2022

Nosto Consulting Oy:n laatima 14.4.2022 päivätty Livonsaaren ranta-asetmakaava I muutoksen kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet A14 – A20 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa.)

## **Kaava-alue ja kaavan tavoitteet**

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelun sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 12 ha ja suunnittelun alueella on muunnettua rantaviivaa noin 900 metriä.

Suunnittelun alue käsittää kiinteistön Valkianiemenranta 529-576-2-7 ja osaa kiinteistöstä Härylä 529-576-2-16. Suunnittelun alueelle on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu 9 lomarakennuspaikkaa (RA-1). Kiinteistön 529-576-2-7, korttelin 42 rakennuspaikka 2 on rakennettu saunarakennus ja muut suunnittelun alueen rakennuspaikat ovat rakentamattomia. Suunnittelun alue koostuu kahdesta palstasta; alueet 1 ja 2. Alueet on osoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sivuilla 3-4. Suunnittelun alue koskee voimassa olevan ranta-asetmakaavan loma-asuntojen korttelia 47, osaa loma-asuntojen kortteleita 42, 43, 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Nyt esitetyn ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä loma-asuntojen kortteleiden rakennuspaikat suunnittelun alueella uudelleen niin, että:

korttelin 42 rakennuspaikka 3, siirretään alueen pohjoiskärkeen maa- ja metsätalousalueelle (alue 1)

korttelin 45 rakennuspaikka 1, siirretään alueen 1 maa- ja metsätalousalueelle (alue 2)

korttelin 47 rakennuspaikka 3, siirretään alueen 1 maa- ja metsätalousalueelle (alue 2).

Lisäksi rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta kasvatetaan 120 k-m<sup>2</sup>:stä 180 k-m<sup>2</sup>:iin muutosalueen ympäröivän yleiskaavan lomarakennuspaikoille osoitettuun tasoon.

Kaava-alueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta 1080 k-m<sup>2</sup> ja nyt muutoksella osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1620 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta lisätään 540 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavalliset lähtökohdat**

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta suunnittelualueen ympäristössä on voimassa 29.3.2004 hyväksytty Askaisten yleiskaava. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa mitoitusvyöhykkeisiin I/1 (mitoitusluku 10 lay/km, vapaan rannan osuus 30-40 %) ja osittain I/3 (mitoitusluku 7 lay/km, vapaan rannan osuus 50-60 %).

Suunnittelualueella on voimassa Askaisten Livonsaaren ranta-asemakaava I, joka on hyväksytty 6.11.1995.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

RA-1 kaavamääräyksessä todetaan, että alue on tarkoitettu lomarakentamista varten ja rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen lomarakennuksen sekä erillisen rantasaunan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>, josta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>. M- alueen kaavamääräyksessä todetaan, että alue on maa- ja metsätalousvaltainen eikä alueella ole rakennusoikeutta, ellei sitä ole rantakaavalla erikseen osoitettu.

### **Selvitykset**

#### Emätilaselvitys

Kaava-alueelta on laadittu emätilaselvitys (kaavaselostuksen liite 4). Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja kaava-alueelle.

Muutosalueen kantatila (17-423-1-22 Härylä, rek. 2.4.1969) sijoittuu pääosin Askaisten yleiskaavan mitoitusvyöhykkeelle I/1, jossa rakennusoikeus on 10 lay/km (loma-asuntoyksikköä/muunnetturantaviivakilometri).

Emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella ei ole jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Mitoituksen mukaan kantatilalla olisi rakennusoikeutta 25,3 lay ja voimassa olevassa kaavassa on osoitettu 28 lay eli 2,7 loma-asuntoyksikköä enemmän kuin mitoitus mahdollistaisi.

#### Luontoselvitys

Luontoselvitys on laadittu 30.10.2020 ja selvityksen laatijana on ollut Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy (kaavaselostuksen liite 5). Selvitysalueella ei todettu varsinaisia maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Saavonpään etelärannan ja Kuuttokarin sekä Livonsaaren väliset ruovikot suositeltiin kuitenkin suurimmaksi osaksi säilytettäväksi.

Naantalın kaupunki antaa ranta-asemakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon 14.4.2022 päiväystä Livonsaaren ranta-asemakaava I muutoksen kaavaluonnoksesta:

Ranta-asemakaavan rakennusoikeuksien nostossa ympäröivän yleiskaavan tasolle tulee tarkastella koko ranta-asemakaavan aluetta ja suhteuttaa rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet suhteessa rantaviivakilometriin. Kaavamuutosalueella olemassa olevien

rakennuspaikkojen määrän ollessa suurempi kuin mitoituksen mukaan olisi mahdollista, tulee lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrää laskea. Kokonaismitoituksen tarkastelun perusteella ranta-asemakaavan muutosalueella tulisi olla rakennusoikeutta keskimäärin 160 k-m<sup>2</sup>/lomarakennuspaikka.

Kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Nosto Consulting Oy:n tiloissa ja internet-sivuilla.

Ranta-asemakaavan sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalın kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Livonsaaren ranta-asemakaava I muutoksen käynnistyneeksi liitteiden mukaisella alueella. Kaupunginhallitus päättää lausuntonaan todeta, että käytetyn rantaviivan pituus tulee pysyä samana kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.

Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi voidaan osoittaa 160 k-m<sup>2</sup>/lomarakennuspaikka.

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

Maanomistajan laadittaman 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.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 26.09.2022 § 67

733/10.02.04/2022

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 29.7.-29.8.2022. Ranta-asemakaavoitusta on nyt jatkettu ja alueelle on laadittu 12.9.2022 päivätty ranta-asemakaavan muutosehdotus. Sijaintikartta on esityslistan liitteenä.

Liite 1, KHJ 26.9.2022

Ranta-asetemakaavan I muutos koskee Naantalin kaupungin Mikoisten (576) kylän kiinteistöjä 529-576-2-7 Valkianiemenranta sekä osaa kiinteistöstä 529-576-2-16 Härylä. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 12 hehtaaria ja muunnettua rantaviivaa on n. 900 metriä. Kaavamuutoksen tavoitteena on järjestellä loma-asuntojen korttelialueen (RA) kuusi (6) lomarakennuspaikkaa uudelleen ja nostaa rakennusoikeudet 160 k-m<sup>2</sup>:iin.

Ranta-asetemakaavamuutoksen luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Ranta-asetemakaavamuutoksen luonnoksesta annettiin yksi lausunto. Kaupunginhallitus päätti 13.6.2022 § 194 lausuntonaan todeta, että lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi voidaan osoittaa 160 k-m<sup>2</sup>. Muita lausuntoja tai mielipiteitä ei saatu.

Ranta-asetemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu kaupungin lausunnon mukainen muutosesitys ja rakennuspaikkojen rakennusoikeus on muutettu 160 k-m<sup>2</sup>:iin.

Livonsaaren ranta-asetemakaava I muutoksen 12.9.2022 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

Liitteet 2 – 3, KHJ 26.9.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 12.9.2022 päivätty Livonsaaren ranta-asetemakaava I muutosehdotus 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-asetemakaavan muutosehdotuksesta:

Varsinais-Suomen liitto  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.