

Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 194

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asemakaavan 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-asemakaava 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 suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 12 ha ja suunnittelualueella on muunnettua rantaviivaa noin 900 metriä.

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

Nyt esitetyn ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä loma-asuntojen kortteleiden rakennuspaikat suunnittelualueella 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-m²:stä 180 k-m²:iin muutosalueen ympäröivän yleiskaavan lomarakennuspaikoille osoitettuun tasoon.

Kaava-alueelle on voimassa olevassa ranta-asetuksessa rakennusoikeutta 1080 k-m² ja nyt muutoksella osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1620 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta lisätään 540 k-m².

Kaavalliset lähtökohdat

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

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

Voimassa olevassa ranta-asetuksessa 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-m², josta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 k-m².

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-asetusten valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon 14.4.2022 päivästä Livonsaaren ranta-asetus I muutoksen kaavaluonnoksesta:

Ranta-asetusten rakennusoikeuksien nostossa ympäröivän yleiskaavan tasolle tulee tarkastella koko ranta-asetusten 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-m²/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-m²/lomarakennuspaikka.

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

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.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 26.09.2022 § 67

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-asemakaavan 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-m²:iin.

Ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksesta annettiin yksi lausunto. Kaupunginhallitus päätti 13.6.2022 § 194 lausuntonaan todeta, että lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi voidaan osoittaa 160 k-m². Muita lausuntoja tai mielipiteitä ei saatu.

Ranta-asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu kaupungin lausunnon mukainen muutosesitys ja rakennuspaikkojen rakennusoikeus on muutettu 160 k-m²:iin.

Livonsaaren ranta-asemakaava 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-asemakaava 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-asemakaavan muutosehdotuksesta:

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 282

Sijaintikartta, kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1 - 3, KH 3.10.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 12.9.2022 päivätty Livonsaaren ranta-asemakaava 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-asemakaavan muutosehdotuksesta:

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 23.01.2023 § 22
733/10.02.04/2022

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutoksen 12.9.2022 päivätty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.1.- 24.2.2022. Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta saapui lausunto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kommenttinsa kaavaehdotukseen. Varsinais-Suomen liitolta tuli päätös, etteivät he anna lausuntoa kaavasta. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteessä 6. ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutukseen liitteessä 7.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutoksen 12.9.2022 päivätty ranta-asemakaava esitetään hyväksyttäväksi.

Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutoksen 12.9.2022 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat liitteinä.

Liitteet 1-3, KH 23.1.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutoksen 12.9.2022 päivätyn ranta-asemakaavan.

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.