

Livonsaaren ranta-asetmakaavan I muutos 2 kiinteistön alueella

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 254

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asetmakaavan muutoksen laatimisen Naantalın kaupungin Mikoisten kylässä Livonsaaressa kiinteistöllä Sydänmaa 529-576-2-25.

Esityslistan liitteinä ovat sijaintikartta, ote yleiskaavasta sekä Nosto Consulting Oy:n laatima 12.6.2023 päivätty Livonsaaren ranta-asetmakaavan I muutos 2:sen kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteinen.

Liitteet 1-3, KH 25.9.2023

Oheismateriaali:

- maanomistajan hakemus

Kaava-alue ja kaavan tavoitteet

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelun sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,41 ha ja suunnittelun alueella on muunnettua rantaviivaa noin 50 metriä.

Suunnittelun alue käsittää kiinteistön Sydänmaa 529-576-2-25. Suunnittelun alueelle on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu 1 lomarakennuspaikka (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelun alueen rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee saunarakennus sekä talousrakennuksia.

Nyt esitetyn ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa loma-asunnon rakennuspaikka toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja nostaa kiinteistön rakennusoikeus 120 k-m²:sta 160 k-m²:iin.

Kaavalliset lähtökohdat

Suunnittelun alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta suunnittelun alueen ympäristössä on voimassa 29.3.2004 hyväksytty Askaisten yleiskaava. Suunnittelun alue 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 %).

Suunnittelun alueella on voimassa Askaisten Livonsaaren ranta-asetmakaava I, joka on hyväksytty 6.11.1995.

Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa on suunnittelun alueelle 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 ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska aiemmassa ympäröivässä kaavamuutoksessa todettiin alueen maksimirakennusoikeuden määrä ja tässä kaavamuutoksessa on noudatettu tätä maksimirakennusoikeutta 160 k-m²/lomarakennuspaikka.

Luontoselvitys

Luontoselvitys on laadittu 30.10.2020 ja selvityksen laatijana on ollut Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy (kaavaselostuksen liite 5).

Naantalin kaupunki antaa ranta-asemakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon 12.6.2023 päivätystä Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos 2:sen kaavaluonnoksesta:

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 Naantalin kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos 2 :sen käynnistyneeksi liitteiden mukaisella alueella.

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.

Kokuskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Livonsaaren ranta-asetemakaavan I muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 6.10.- 6.11.2023. Ranta-asetemakaavoitusta on jatkettu ja alueelle on laadittu 15.11.2023 päivätty ranta-asetemakaavan muutosehdotus.

Sijaintikartta on esityslistan liitteenä.

Liite 1, KHJ 18.12.2023

Ranta-asetemakaavan muutos 2 koskee Naantalin kaupungin Livonsaarella kiinteistöä 529-576-2-25 Sydänmaa. Suunnittelualan pinta-ala on n. 0,4 hehtaaria ja muunnettua rantaviivaa on n. 50 metriä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa korttelin 43 (RA-1) lomarakennuspaikan (2) rakennusala maa- ja metsätalousalueelle (M) ja nostaa rakennusoikeus 120 k-m²:stä 160 k-m²:iin. Suunnitteluala on rakennettu ja alueella sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen.

Ranta-asetemakaavamuutoksen luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä eikä lausuntoja.

Livonsaaren ranta-asetemakaavan I muutos 2:sen 15.11.2023 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteenä ovat liitteinä.

Liitteet 2-6, KHJ 18.12.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 15.11.2023 päivätty Livonsaaren ranta-asetemakaavan I muutos 2:sen ehdotus 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.

Livonsaaren ranta-asetmakaavan I muutos 2:sen 15.11.2023 päivätty kaavavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1-5, KH 15.1.2024

Oheismateriaali:
- Sijaintikartta

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus asettaa 15.11.2023 päivätyn Livonsaaren ranta-asetmakaavan I muutos 2:sen ehdotuksen 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-asetmakaavan muutosehdotuksesta:

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

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.