

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 34	25.03.2013
Kaupunginhallitus	§ 197	15.04.2013

Osayleiskaavamuutokset / Luonnonmaa, Rymättylä ja Merimasku

474/10.03.00/2013

475/10.03.00/2013

476/10.03.00/2013

473/10.03.00/2013

477/10.03.00/2013

KSJ § 34

Maanmittausinsinööri Birit Keva 13.3.2013:

Naantalın kaupungin kaavoitusohjelmassa ja -katsauksessa 2011 - 2014 on varauduttu vuonna 2013 käynnistämään pienempiä osayleiskaavojen muutoksia.

Kaupunginhallitus on 18.2.2013 § 103 hyväksymässään kaavoitusohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa 2013 - 2016 päättänyt jo käynnistää yleiskaavamuutokset Rymättylässä tiloilla Lehtimäki 529-490-1-38 ja Kansola 529-516-1-106, Puorinniemi 529-504-2-26 Ajolanranta 529-490-1-67 sekä Hävinluoto 529-520-1-13. Näistä muutoksista on laadittu luonnokset.

Osayleiskaavamuutosesityksiä on vuoden 2012 puolella tullut vielä viisi lisää. Muutosesitysten sijainnit opaskartalla oheistetaan

LIITE A8, KSJ 25.3.2013 (säilytetään erisisissä kaavakansioissa)

- 1 **Luonnonmaan osayleiskaavan korjaus/ tilan Kummeli 529-409-5-3** osoittaminen rakennuspaikaksi ja virheellisesti merkityn rakennuspaikkamerkinnän poistaminen tilalta Kaukoranta 529-409-4-2.

Maanomistaja hakee oikaisua Luonnonmaan osayleiskaavaan koskien tilaansa 529-409-5-3 Kummeli. Maanomistajan mukaan lomarakennuksen rakennuspaikka on virheellisesti merkitty tilalle Kaukoranta 529-409-4-2.

Olemassa olevat lomarakennukset sijaitsevat tilalla Kummeli 529-409-5-3 eivätkä tilalla Kaukoranta 529-409-4-2. Kyseessä olisi siis Luonnonmaan osayleiskaavan korjaaminen.

Maanomistajan hakemus, kartta alueesta ja ote voimassaolevasta osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE A9, KSJ 25.3.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Selvitys

Tilalla Kummeli 529-409-5-3 sijaitsee saunamökki ja autokatos. Saunamökki on kaupungin rekisterissä tilastoitu lomarakennukseksi. Tätä

rakennuspaikkaa ei ole voimassa olevassa osayleiskaavassa huomioitu ja rakennuspaikan merkintä on virheellisesti osoitettu tilalle Kaukoranta 529-409-4-2. Kaukorannan tila ei ole rakennettu.

Eesitys

Kaupunginhallitus päättää, että esitettyä kaavamuutosta tutkitaan Naantalin Luonnonmaan, Lapilan yms. saarien osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, joka Naantalin kaupungin kaavoituskatsauksessa 2013 on esitetty käynnistettäväksi vuonna 2014.

Osayleiskaavan muutoksen koskiessa voimassaolevassa osayleiskaavassa olevaa virhettä maksaa kaavatyön kustannukset Naantalin kaupunki.

2 Merimaskun yleiskaavan muutos/ tilan Taattinen 529-484-9-166 rakentamattoman rakennuspaikan siirtäminen toiseen paikkaan tilan alueella.

Maanomistaja hakee muutosta Merimaskun yleiskaavaan koskien tilaansa 529-484-9-166 Taattinen. Maanomistaja esittää hakemuksessaan kaavassa A2- merkinnällä olevan alueen toisen rakentamattoman rakennuspaikan siirtoa rakennetun A1-alueen ja Merimaskuntien väliselle alueelle. Perusteluna on toiminnan kehittäminen Taattisten tilalla ja rakennuspaikan siirtäminen tilakeskuksen viereen maanomistajien omaan käyttöön.

Maanomistajan hakemus, kartta alueesta ja ote voimassaolevasta osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE A10, KSJ 25.3.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Selvitys

Tilalle Taattinen 529-484-9-166 on voimassa olevassa Merimaskun yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta kaavamerkinnöillä A1, A2, A5, AM ja RM400/7. Yleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa tilalle on osoitettu 12 uutta rakennuspaikkaa. Tässä kaavamuutoshakemuksessa haetaan yleiskaavassa osoitetun yhden (A) rakentamattoman rakennuspaikan siirtämistä. Rakennuspaikkojen määrä ei siis muutu.

Eesitys

Kaupunginhallitus päättää, että esitettyä kaavamuutosta tutkitaan Merimaskun taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, joka Naantalin kaupungin kaavoituskatsauksessa 2013 on esitetty käynnistettäväksi vuonna 2015.

3 Merimaskun yleiskaavan muutos/ tilan Lassila 529-486-1-34 kahden uuden rakennuspaikan osoittaminen tilan alueelle.

Maanomistaja hakee muutosta Merimaskun yleiskaavaan koskien tilaansa 529-486-1-34 Lassila.

Maanomistaja esittää hakemuksessaan kahden uuden rakennuspaikan lisäämisestä MU-alueelle (maa- ja metsätalousmaa, ympäristöarvoja) ja A6-alueelle (erillispientalojen alue). MU-alueelle esitetään pinta-alaltaan 3 600 m² kokoista rakennuspaikkaa asuinrakennukselle. A6-alueelle esitetään pinta-alaltaan 4 300 m² kokoista rakennuspaikkaa asuinrakennukselle.

Maanomistajan hakemus, kartta alueesta ja ote voimassaolevasta osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE A11, KSJ 25.3.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Selvitys

Tilan Lassila 529-486-1-34 kokonaispinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 5,94 hehtaaria. Tilalla sijaitsee asuinrakennus, saunarakennus ja varasto- ja ulkorakennuksia. Merimaskun yleiskaavan mitoitustaulukon mukaan maanomistussyksikön rakennusoikeus on 2. Mitoitustaulukkoon on myös merkitty, ettei tilalla ole lisää rakennusoikeutta.

Kantatilatarkastelun mukaan tilalla on 10 rakennuspaikkaa. Kantatilan alueella on tällä hetkellä 2 lomarakennusta ja 10 asuinrakennusta eli kantatilatarkastelun mukaiset rakennuspaikat on rakennettu.

Esitys

Kaupunginhallitus päättää olla käynnistämättä tilan Lassila 529-486-1-34 kaavamuutosta, koska Merimaskun yleiskaavan mitoituksen ja kantatilatarkastelun mukaiset tilan rakennusoikeudet on käytetty.

4 Rymättylän läntisen saariston osayleiskaavan muutos/ tilan Mustaluoto 529-528-1-200 yhden uuden rakennuspaikan osoittaminen sekä RA-alueiden laajennus.

Maanomistaja hakee muutosta Rymättylän läntisen saariston osayleiskaavaan koskien tilaansa 529-528-1-200 Mustaluoto.

Maanomistaja esittää hakemuksessaan yhden uuden rakennuspaikan lisäämisestä RA/1-alueelle ja merkinnäksi RA/2 (loma-asuntoalue) sekä olemassa olevien RA-alueiden laajentamista niin, että alueeksi otettaisiin nyt voimassa olevaa MU-aluetta (maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja).

Maanomistajan hakemus, kartta alueesta ja ote voimassaolevasta osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE A12, KSJ 25.3.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Selvitys

Tilan Mustaluoto 529-528-1-200 kokonaispinta-ala on

kiinteistötietojärjestelmän mukaan 4,2 hehtaaria ja tila käsittää koko saaren. Tilalla sijaitsee yksi v.1987 rakennettu lomarakennus. Läntisen saariston osayleiskaavassa tilalle Mustaluoto on osoitettu 3 lomarakennuspaikkaa. Voimassa olevassa kaavassa on mitoituksen ja suunnittelun perustana laadittu saarten ominaisuuksien mukaan vyöhykejako, jossa Mustaluodon tila kuuluu vyöhykkeeseen III (Pienet saaret), jossa rakennuspaikkojen määrä on 3/rantaviivakilometri.

Kaavassa nyt esitettyyn muutokseen, joka koskee MU-aluetta, on voimassa olevan osayleiskaavan laadinnan aikana tehdyn maast selvityksen mukaan kasvillisuudeltaan arvokkaaksi todettu alue.

Esimys

Kaupunginhallitus päättää olla käynnistämättä tilan Mustaluoto 529-528-1-200 kaavamuutosta, koska Rymättylän Läntisen saariston osayleiskaavan mitoituksen mukaiset tilan rakennusoikeudet on käytetty.

5

Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan muutos/ tilan

Lahdenkorva 529-536-1-69 rakentamattoman rakennuspaikan merkinnän lisääminen kaavaan (ns. tekninen korjaus).

Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavasta puuttuu RA/4 merkinnällä olevalta alueelta yksi rakentamattoman rakennuspaikan merkki. Tämä korjattaisiin teknisenä korjauksena kaavakarttaan.

Tilan kartta ja ote voimassaolevasta osayleiskaavasta oheistetaan.

LIITE A13, KSJ 25.3.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Selvitys

Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavassa on kyseessä olevassa kohdassa RA/4-aluemerkintä. Merkintä tarkoittaa, että merkityllä alueella on neljä lomarakennuspaikkaa. Kaksi rakennuspaikkaa on rakennettu ja yksi rakennuspaikka on merkitty rakentamattoman rakennuspaikan merkinnällä. Yksi rakentamattoman rakennuspaikan merkintä puuttuu alueelta. Kaavoittajan mukaan tämä puuttuva rakentamattoman rakennuspaikan merkintä kuuluu tilalle 529-536-1-69 Lahdenkorva.

Esimys

Kaupunginhallitus päättää korjata Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan tilan 529-536-1-69 Lahdenkorva ns. teknisenä korjauksena.

Osayleiskaavan muutoksen koskiessa voimassaolevassa osayleiskaavassa olevaa virhettä maksaa kaavatyön kustannukset Naantalın kaupunki.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että

se päättää:

- 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
- että yllä esitettyä tilan Taattinen 529-484-9-166 kaavamutosta tutkitaan Merimaskun taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, joka Naantalin kaupungin kaavoituskatsauksessa 2013 on esitetty käynnistettäväksi vuonna 2015
- olla käynnistämättä tilan Lassila 529-486-1-34 kaavamutosta, koska Merimaskun yleiskaavan mitoituksen ja kantatilatarkastelun mukaiset tilan rakennusoikeudet on käytetty
- olla käynnistämättä tilan Mustaluoto 529-528-1-200 kaavamutosta, koska Rymättylän Läntisen saariston osayleiskaavan mitoituksen mukaiset tilan rakennusoikeudet on käytetty
- korjata Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan tilan 529-536-1-69 Lahdenkorva ns. teknisenä korjauksena.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Vs. kaupunginjohtaja muutti kokouksessa ehdotustaan siten, että sen viimeinen kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelujaosto toteaa, Rymättylän pohjoisosan osayleiskaava-alueeseen kuuluvan tilan Lahdenkorva 529-536-1-69 kaavamääräysten ja -merkintöjen oikeellisuuden tekninen korjaaminen kuuluu rakennusvalvonnan toimialaan

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan muutettu ehdotus hyväksyttiin.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää

- 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 voimassa olevan tilanteen mukaiseksi
- että yllä esitettyä tilan Taattinen 529-484-9-166 kaavamuutosta tutkitaan Merimaskun taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, joka Naantalin kaupungin kaavoituskatsauksessa 2013 on esitetty käynnistettäväksi vuonna 2015
- olla käynnistämättä tilan Lassila 529-486-1-34 kaavamuutosta, koska Merimaskun yleiskaavan mitoituksen ja kantatilatarkastelun mukaiset tilan rakennusoikeudet on käytetty
- olla käynnistämättä tilan Mustaluoto 529-528-1-200 kaavamuutosta, koska Rymättylän Läntisen saariston osayleiskaavan mitoituksen mukaiset tilan rakennusoikeudet on käytetty
- todeta, että Rymättylän pohjoisosan osayleiskaava-alueeseen kuuluvan tilan Lahdenkorva 529-536-1-69 kaavamääräysten ja -merkintöjen oikeellisuuden tekninen korjaaminen kuuluu rakennusvalvonnan toimialaan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.