

Kaupunginhallitus	§ 373	23.10.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 16	19.03.2018
Kaupunginhallitus	§ 136	09.04.2018

Äijälän ranta-asemakaava ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos Äijälän tilan alueella

744/10.03.06/2017

Kaupunginhallitus 23.10.2017 § 373

Maanmittausinsinööri Birit Keva 27.9.2017

Maanomistaja Reijo Koivurinta ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asemakaavan muuttamisen ja uuden ranta-asemakaavan laatimisen Naantalin kaupungin Äijälän kylässä Rymättylässä kiinteistöllä Äijälä 529-556-1-99.

Sijaintikartta, hakemus sekä Nosto Consulting Oy:n laatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hankkeesta oheistetaan.

LIITTEET A7 - A9, KH 23.10.2017(Säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaava-alueen pinta-ala on n. 13,5 ha, josta kaavamuutos koskee n. 1,3 ha. Kaava-alueen rantaviivan pituus on n. 680 m.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 16.11.2007 voimaan tullut Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen. Suunnittelualueen eteläosassa, Rengon saarella ei ole voimassa yleiskaavaa. Rengon saaren pohjoisosassa on voimassa 1.12.2000 voimaan tullut Nimetön- Patarauta - Renko ranta-asemakaavan muutos.

Eteläisen saariston (Otava lähisaarineen) osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty kaavamerkinnoillä MY, joka tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja, ja MT, joka tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä W, joka tarkoittaa vesialuetta.

Rantakaavassa, Rengon saarella, Äijälän tilalle on osoitettu kaksi RM-korttelialuetta (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), joilla on rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m². RM-alueilla yksi rakennuspaikka on rakentamatta. Vapaan rannan osuus on voimassa olevassa kaavassa 54 %.

Nyt esitetyn ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta Rengon saaresta kaava-alueen mantereen-puoleiselle osalle. Ranta-asemakaavan laajennusalueesta on laadittu luontotoselvitys 1.9.2017.

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

Muutoksen sisältöön otetaan kantaa, kun kaavamuutoksesta annetaan lausunto.

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt ohjeen ranta-asetakaa-vojen käsittelystä Naantalissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä sekä tarvittaessa kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Ranta-asetakaa-vojen ja ranta-asetakaa-vojen muutoksen sisältö täsmentyy kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalın kaupunginvaltuusto.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus toteaa Äijälän ranta-asetakaa-vojen ja Nime-tön-Patarauta-Renko ranta-asetakaa-vojen muutoksen käyn-nistyneeksi Äijälän tilan 529-556-1-99 alueella.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asetakaa-vojen valmis-telussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-asetakaa-vojen käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 § 269 ja 10.11.2014 § 441.

Ranta-asetakaa-vojen ja ranta-asetakaa-vojen muutoksen sisäl-töön otetaan kantaa kaavaprosessin yhteydessä.

Maanomistajan laadituttaman ranta-asetakaa-vojen ja ran-ta-asetakaa-vojen muutoksen käsittelystä kaupunki perii maan-omistajalta kaupunginhallituksen päättämän käsittelymaksun 1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa / uusi rakennuspaik-ka. Kaupungille kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 19.03.2018 § 16

Maanmittausinsinööri Birit Keva ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Luonnosvaiheen aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2017 - 5.1.2018. Naantalın kaupunki antaa ranta-asetakaa-vojen valmistelua koskevan pää-töksen mukaisesti lausunnon Äijälän ranta-asetakaa-vojen ja Nime-tön-Patarauta-Renko ranta-asetakaa-vojen muutoksen 29.11.2017 päivätystä luonnok-sesta. Suunnittelualue sijaitsee Naantalın Rymättylässä Äijälän kylässä. Kaavanlaatijana on Nosto Consulting Oy / DI Pasi Lappalainen.

Ranta-asetakaa-vojen ja ranta-asetakaa-vojen muutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta Rengon saaresta kaava-alueen mantereenpuoleiselle osalle. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen kokonaismäärää.

Kaavoittajan ja kaupungin tavoitteena on sama lopputulos: rinneratkaisu,

jossa yhden koko kerroksen alla on osittain maan alla oleva kerros, jossa on pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Kaavoittaja haluaisi käyttää tästä ratkaisusta kaavamääräystä ½ r II. Naantalissa on kuitenkin samasta asiasta muualla asemakaavoissa käytetty kaavamääräystä ½ k I.

Koska Naantalissa rakennetaan monessa paikassa hyvin vaihtelevaan maastoon, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tavoitteena on, että kaavamääräyksissä käytetään yhdenmukaisia merkintöjä. Tämä on myös asiakkaiden kannalta selkeämpää. Lisäperusteena on, että merkintätapa ½ k I estää kellarikerroksen rakentamisen puolentoista kerroksen lisäksi.

Sijaintikartta, kaavakartta ranta-asemakaavasta, kaavaselotus, ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ja ote yleiskaavasta oheistetaan.

LIITTEET A1-A5, KHKON 19.3.2018(säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaavoittajalle annetaan seuraava lausunto:

"Selkein ratkaisu olisi, että kaavoittaja käyttää merkintää ½ k I.

Mikäli kaavoittaja kuitenkin käyttää kaavamerkintää ½ r II, tulee merkinnän selitykseen lisätä teksti: "½ r II-merkinnän kohdalla kahden varsinaisen kerroksen lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 09.04.2018 § 136

Esityslistan liitteinä ovat Äijälän ranta-asemakaavan sekä Nimetön-Pata-
rauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksen sijaintikartta, kaavakartta,
kaavaselostus, ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ja ote yleis-
kaavasta (KH 9.4.2019).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus antaa kaavoittajalle seuraavan lausunnon:

Selkein ratkaisu olisi, että kaavoittaja käyttää merkintää ½ k I.

Mikäli kaavoittaja kuitenkin käyttää kaavamerkintää ½ r II, tulee merkinnän selitykseen lisätä teksti: "½ r II -merkinnän kohdalla kahden varsinaisen kerroksen lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.