

Vennanpaltan ranta-asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus 29.03.2021 § 134

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Vennanpaltan ranta-asemakaavan 25.11.2020 päivätty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.1. – 24.2.2021. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi mielipide. Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta saapui lausunto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kommenttinsa kaavaehdotukseen. Varsinais-Suomen liitolta tuli päätös, etteivät he anna lausuntoa kaavasta. Luonnosvaiheen lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteessä 5 ja kaavan laatijan vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 6. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteessä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutukseen liitteessä 9.

Ehdotusvaiheessa saapuneessa mielipiteessä (Mielipide A) todetaan seuraavaa:

1. *Liittyen päivitettyyn havainnekuvaan 25.11.2020 olemme tyytyväisiä saunarakennuksen uuteen sijaintiin.*
2. *Kuitenkin (kuva liitteessä) mökin, joka osoitettu sinisellä nuolella, haluamme poistettavan kokonaan tai siirrettävän alueen itäosaan (punaisella nuolella), jotta yksityisyytemme rannassa säilyy. Vennanpaltan alue on riittävän suuri, ettei rakennuksia tarvitse sijoittaa aivan huomattavasti pienemmän tonttimme läheisyyteen, linjassa suoraan näkymällä meidän rantaan. Maan rakenteesta johtuen ko. kohta on meitä korkeammalla ja siitä on esteetön näkyvyys suoraan alas rantaamme.*
3. *Mainittakoon kuitenkin, ettemme ole mielissämme koko hankkeesta, koska viereen rakennettava suuri lomakyläkokonaisuus vaikuttaa merkittävästi kiinteistömme arvoon alentavasti (mistä tarkemmin kaavaselostuksen liite 5).*

Kaavan laatijan vastineessa todetaan seuraavaa:

1. *RM-1 korttelialueella rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu alueen maaston muodot, rakennuspaikan puustoinen ympäristö, riittävä kaupungin rakennusjärjestyksessäkin mainittu etäisyys naapurikiinteistöjen rajoihin sekä turvallinen rakentamiskorkeus. Kaavassa on pyritty minimoimaan naapurikiinteistölle aiheutuvia haittoja osoittamalla korttelin 1 rakennusala vähintään 6-12 metriä viereisten kiinteistöjen rajoista ja pääosa rakentamisesta on pyritty ohjaamaan kaava-alueen itä- ja pohjoisosiin osittain puuston suojaan.*
2. *Kaava-alue on 31.8.2012 voimaan tullessa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, jossa alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi ja tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Maanomistajalla on oikeus toteuttaa voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita omistamallaan kiinteistöllä alueelle osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Luonnonmaa on lisäksi suosittua lomarakentamisaluetta, jossa vielä rakentamattomien rantakiinteistöjen rakentaminen tulee varmasti tulevaisuudessakin kasvamaan, ja jonka kehittäminen matkailu- ja virkistystoimintojen kasvualueena mainitaan myös yhtenä Naantalın kaupunkistrategian kärkitoimenpiteenä.*

3. *Käsillä oleva ranta-asemakaava on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Ranta-asemakaavassa ei ole mahdollista ottaa kantaa sellaisiin asioihin, kuin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen hinnan- tai arvonmuodostuminen tulevaisuudessa.*

Varsinais-Suomen pelastuslaitos antoi kaavaehdotuksesta lausunnon ja lausunnossa todettiin, että uudet ajoyhteydet tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle kalustolle soveltuvina.

Varsinais-Suomen Ely-keskus antoi kommenttinsa kaavaehdotukseen ja siinä todettiin:

- *Luontoselvitys on tehty hyvin eikä se aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.*
- *Rakentamiskorkeus alueella ei vaikuta korkeuskäyrien perusteella ongelmalliselta, mutta asiaa on hyvä käsitellä kaavassa ja antaa sitä koskeva kaavamääräys. Kaavoissa toivottiin käytettävän termin "lattiakorkeus" tilalla "alin suositeltava rakentamiskorkeus" -termiä. Naantalissa alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannikoilla on +2,40 N2000- järjestelmässä. Tämän lisäksi on huomioitava rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.*
- *RM- alueen rakennusala olisi hyvä osoittaa tarkemmin. Esimerkiksi talousrakennuksen rakennusala tulisi osoittaa omana rakennusalanaan.*

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- RM-1-korttelialueen itäosaan on lisätty talousrakennusten rakennusala (t)
- kaavaselostuksen kohtaan 5.3 *Ranta-asemakaavan toteuttaminen ja ajoitus* on lisätty lause "Uudet ajoyhteydet tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuvina."

Muutosten ollessa vähäisiä, Vennanpaltan 5.3.2021 päivätty ranta-asemakaava esitetään hyväksyttäväksi.

Vennanpaltan ranta-asemakaavan 5.3.2021 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä.

Liitteet A2 – A3, KH 29.3.2021 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa.)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Vennanpaltan 5.3.2021 päivätyn ranta-asemakaavan.

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 26.04.2021 § 34
4/10.02.04/2021

Vennanpaltan ranta-asemakaavan 5.3.2021 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä.

Oheismateriaali:
- Sijaintikartta

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy Vennanpaltan 5.3.2021 päivätyn ranta-asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n mukaisesti.
Kaupunginvaltuusto	Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.