

Vennanpaltan ranta-asemakaava

531/10.03.06/2019

Kaupunginhallitus 18.05.2020 § 162

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asemakaavan laatimisen Naantalin kaupungin Haijaisten kylässä Luonnonmaalla osalla kiinteistöä Vennanpaltta 529-401-1-55 sekä osalla kiinteistöä Vennanpaltta II 529-401-1-97.

Esityslistan liitteinä ovat hakemus, sijaintikartta, ote yleiskaavasta sekä Nosto Consulting Oy:n laatima 12.12.2019 päivätty kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen (KH 18.5.2020).

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunnittelu muutosprosessin kulku. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 5,6 ha ja suunnittelualueella on rantaviivaa n. 105 metriä.

Suunnittelualue käsittää osan kiinteistöstä Vennanpaltta 529-401-1-55 ja osan kiinteistöstä Vennanpaltta II 529-401-1-97. Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueella on voimassa 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualueena oleva osa kiinteistöstä Vennanpaltta II 529-401-1-97 on osa merkitty matkailupalveluiden alueeksi (RM) ja osa rantaan rajoittuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

RM- alueen kaavamääräyksessä todetaan, että alue on tarkoitettu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi ja alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

M-1-alueen kaavamääräyksessä todetaan, että merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitetut alueet, joilta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. momentin nojalla rakentaminen kielletty. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

M-alueen kaavamääräyksessä todetaan, että alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Enimmäisrakennusoikeus on uusilla rakennuspaikoilla 300 k-m² ja uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 ha.

Suunnittelualueena oleva osa kiinteistöstä Vennanpaltta 529-401-1-55 on merkitty rantaan rajoittuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavamääräysten sisältö kerrottu ylempänä tekstissä.

Nyt esitetyn ranta-asemakaavan tavoitteena on Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa osoitetun RM- alueen rakennusoikeuden ja kaminen suunnittelualueelle sekä asuinpientalojen (AP) rakennusoikeuden osoittaminen Haijaistentien pohjoispuolelle.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden määräksi esitetään RM-alueille yhteensä 700 k-m² ja AP- alueelle 300 k-m². Nyt voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennuspaikka vain RM-alueelle, jonka rakennusoikeus on Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien yleiskaavassa osoitettu yhdellä (1) mitoitusperustella punaisella ympyräsymbolilla, joka tarkoittaa uudisrakennuspaikkaa ranta-alueella ja lukumäärä osoittaa maanomistajien jäljellä olevien rakennuspaikkojen määrän. Yleiskaavan mitoitusperusteet on esitetty kaavaselostuksessa (Luonnonmaan ja Lapilan ym.saarien osayleiskaavan kaavaselostus).

Alueelta on myös tehty kantatilaselvitys Kotkan tilan ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä v. 2012 ja siinä Vennanpaltta II kiinteistölle 529-401-1-97 on laskettu 0,5 rakennuspaikkaa.

Oheismateriaali:

– Kantatilaselvitys

Kaavan laatija on tehnyt yleiskaavallisen tarkastelun kaavan laatimisen perusteeksi (kaavaselostuksessa liitteenä 4). Arviointi on tehty käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien pientalojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden osalta.

Suunnittelualueen länsipuolelle noin 0,5 kilometrin päähän on Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa osoitettu yhdelle vastaavalla matkailupalvelujen rakennusyksikölle kolme rakennuspaikkaa, joista yksi on vakituiseen asumiseen rakennuspaikka. Alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu tälle yhdelle rakennusyksikölle rakennusoikeutta 2 400 k-m². Suunniteltavana olevassa ranta-asemakaavassa matkailupalvelujen alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 700 k-m². Suunnitelma on siten yhdenvertainen vastaavien muiden ranta-asemakaavahankkeiden kanssa ja toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua yleiskaavan sisällä.

Kaavan laatijan yleiskaavallisessa tarkastelussa viitataan maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun ranta-asemakaavahankkeissa voimassa olevan yleiskaavan sisällä ja RM-alueilla. Kaavan laatija viittaa RM-alueeseen, joka sijaitsee lännessä 0,5 km päässä suunnittelualueesta. Vertailun kohteena oleva kiinteistö on Metsälä 529-401-1-50 ja nk. ”Tyksin kiinteistö”, johon on Luonnonmaan yleiskaavoituksen vaiheessa osoitettu jo silloin olemassa olleet rakennuspaikat (päärakennuksen rakentamisvuosi on 1956).

Luonnonmaan yleiskaavan selostuksessa todetaan mitoituksesta seuraavaa (Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selostus, s. 36):

”Ranta-alueilla koko kaava-alueella on selvitetty rantaan rajoittuvien kiinteistöjen kantatilat (emätilat) 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulon ajankohta) tilanteessa. Osayleiskaavan tasapuolisuuden ja kohtuullisuuden varmistamiseksi kaavan mitoituksessa otetaan huomioon tuon ajankohdan jälkeinen kiinteistönmuodostus- ja rakentamishistoria. Samalla on selvitetty nykyinen maanomistus- ja rakentamistilanne sekä rakennusten käyttötarkoitukset.

Varsinainen ranta-alueiden suunnitteluun liittyvä kantatilarakastelu on tehty kaikkien niiden kantatilojen osalta, jotka ovat saamassa yleiskaavan mukaista laskennallista rakennusoikeutta ranta-alueille ja jotka eivät sisällä asemakaavoitettuja alueita. Kantatilan rakennusoikeus jaetaan lohkotiloille saamassa suhteessa kuin niillä on muunnettua rantaviivaa (1 - 5 ha:n kokoisilla saarilla vastaava käytäntö pinta-alan suhteen).

Samaan kantatilaan kuuluvia tiloja tarkastellaan siis kokonaisuutena. Jos jokin tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin sille kantatilaperiaatteen mukaisesti kuuluu, tilalle ei enää osoiteta uusia rakennuspaikkoja ja lisäksi joudutaan harkitsemaan, missä määrin yhdellä tilalla tapahtunut ylitys vähentää toisten samasta kantatilasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta. Vähennykset kohdistuvat ensi sijassa kantatilalle, jolla jokainen muodostettu rakennuspaikka vähentää sen jäljellä olevaa rakennusoikeutta.”

Vennanpaltan ranta-asemakaavan laatimishakemuksen saapumisen jälkeen pidettiin sisäinen viranomaisneuvottelu ja asiaa käsiteltiin myös elinkeino- ja maankäyttöryhmässä, joissa todettiin, että alueen suunnittelu ranta-asemakaavalla vastoin yleiskaavaa ei ole mahdollista. Samoin todettiin, että kaavaluonnoksessa esitetylle AP-alueelle, joka on voimassa olevassa kaavassa M-aluetta, voisi hakea poikkeamislupaa asuinrakennukselle. Yleiskaavassa olemassa olevalle RM-alueelle on mahdollisuus ranta-asemakaavalla osoittaa yksi rakennuspaikka (esim. RA- tai AO-rakennuspaikka) mitoituksen ja kaavakartalla osoitetun uuden rakennuspaikan symbolin mukaisesti.

Oheismateriaali:

– Viranomaisneuvottelun muistio

Naantalin kaupunki antaa ranta-asemakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon Vennanpaltan ranta-asemakaavan 12.12.2019 päivätystä luonnoksesta.

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

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt seuraavan ohjeen ranta-asemakaavojen käsittelystä Naantalissa:

"Ranta-asemakaavan tulee rakennuspaikkojen määrän osalta perustua alueella voimassa olevaan yleiskaavaan, ellei ole selvästi osoitettavissa, että yleiskaavassa on virhe. Ellei alueella ole voimassa yleiskaavaa ohjeena pidetään sitä osayleiskaavaa, jonka alueeseen ranta-asemakaavoitettu alue olisi kuulunut, jos se olisi otettu mukaan yleiskaavatarkasteluun. Rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuksien nostamista arvioitaessa otetaan huomioon ranta-asemakaavassa noudatettu mitoitus: Mikäli mitoitus noudattaa alueella voimassa olevan rantayleiskaavan mitoitusta rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet voidaan nostaa yleiskaavan mukaisiksi.

Pääsääntö on, että rakennusoikeuksia ei osoiteta ranta-asemakaavoissa kuitenkaan suuremmiksi kuin yleiskaavassa. Yleiskaavan muutostarpeet voidaan ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutusta harkittaessa. Rakennusoikeuksia voidaan kerätä alueille, joihin ne luonto- ja maisemaselvityksen mukaan on mahdollista sijoittaa, jos rakennuspaikat muodostavat selviä yhtenäisiä kokonaisuuksia ja kaavassa toisaalla pystytään osoittamaan uusia käyttökelpoisia vapaa-alueita yleiseen virkistyskäyttöön."

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-asemakaavan sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus toteaa Vennanpaltan ranta-asemakaavasta seuraavaa:

Voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin ja 42 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa.

AP-aluetta ei tulisi näin ollen yleiskaavan vastaisena osoittaa ranta-asemakaavalla, vaan kuten sisäisessä viranomaisneuvottelussa 3.9.2019 todettiin, poikkeamiselle olisi mahdollista hakea yhtä AO-rakennuspaikkaa M-alueelle (Haijaistentien pohjoispuolelle).

Alueen ranta-asemakaavoittaminen tämän ranta-asemakaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla ei ole mahdollista koska se ei ole yleiskaavan mukainen. RM-alue rannassa tulisi ranta-asemakaavoittaa yleiskaavan mukaisesti, yleiskaavassa on

RM-alueelle kantatilatarkastelun mukaisesti osoitettu vain yksi rakennuspaikka.

Voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin ja 42 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa, vaikka alueella on voimassa ennen yleiskaavaa laadittu rantakaava.

Kaavan laatijaa pyydetään tarkentamaan kaavaluonnosta siten, että rantaan kiinteistölle Vennanpalta II 529-401-1-97 osoitetaan yksi rakennuspaikka ja muut suunnitellut rakennuspaikat poistetaan kaavaluonnoksesta.

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.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 01.06.2020 § 194

Ranta-asemakaava-asiasta on järjestetty 26.5.2020 neuvottelu maanomistajan, kaavan laatijan ja kaupungin edustajien kesken. Neuvottelun perusteella on syytä palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.