

VASTINE

NAANTALIN KAUPUNKI
VENNANPALTAN RANTA-ASEMAKAAVA

Vennanpaltan ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 11.8.2020 – 10.9.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana kaksi (2) mielipidettä osallisilta sekä Naantalin kaupunginhallituksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon ja mielipiteisiin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Naantalin kaupunginhallitus (29.6.2020)</p> <p>RM-alueelle ei saa suorittaa lohkomista korttelia pienemmäksi rakennuspaikaksi. Muilta osin kaavamuutos on mahdollinen.</p>	<p>RM-1-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty teksti "Alueella ei saa suorittaa lohkomista korttelia pienemmäksi rakennuspaikaksi." ennen kaavaluonnoksen asettamista yleisesti nähtäville.</p>
<p>Mielipide A (6.9.2020)</p> <p>Vennanpaltanlahti tarjoaa siellä pesiville linnuille suojaosan elinympäristön ja pohjoisemmaksi muuttaville linnuille rauhallisen ruokailu- ja levähdyspaikan- Lahti on myös arvokas kalojen kutupaikka.</p> <p>Kaavaa laadittaessa tulee huomioida alueen merkittävä arvo lintujen pesimä- ja oleskelupaikkana. Kaikkien edun mukaista on vaalia alueen korvaamatonta luontoa ja sijoittaa uudisrakentaminen siten, että luonnolle kohdistuu mahdollisimman vähän haittaa.</p> <p>Neljän viime vuoden aikana on keväästä syksyyn tehty tontiltani käsin havaintoja alueen linnustosta. Linnuston monipuolisuutta kuvaa se, että lahden ja siihen rajoittuvan metsän lintulajeja on kertynyt 94, joista 50 on pesinyt, todennäköisesti pesinyt tai joiden reviiriin alue kuuluu. 37 on säännöllisesti ruokaillut tai muuten oleskellut alueella, loput ovat olleet läpikulkumatkalla.</p> <p>Aluetta koskevassa voimassa olevan yleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.</p> <p>Esitän, että luontoarvojen säilyttämiseksi huolehditaan siitä, ettei kaavamuutoksen myötä Vennanpaltanlahdella viihtyvien lintujen ja kalojen lisääntymis- ja elinpiiri ka-peudu.</p> <p>Esitettyä ranta-asemakaavaa ei tule hyväksyä ennen kuin on tehty riittävä, luotettava selvitys alueen luontoarvoista, erityisesti sen linnustosta.</p>	<p>Kaava-alueelta on laadittu kevään/kesän 2020 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Mielipide B (8.9.2020)</p> <p>Nykytilanteessa ko. kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) sekä matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolle on osoitettu yksi rakennuspaikka. Nyt haettavassa ranta-asemakaavassa haetaan oikeutta rakentaa viisi loma-asuntoa, huoltorakennuksia sekä yhteissaunaa. Mielestämme yhden rakennusoikeuden muuttaminen viideksi on ylimitoitettu.</p> <p>Lisäksi haluaisin ilmaista muutamiin suunnittelijan väittämiin eriyvän mielipiteemme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja</i> → Lomakylän rakentaminen muuttaa negatiivisesti edellä mainittuja arvoja. • <i>Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen</i> → Varmasti lisääntyvä, kausittainen ja vaihtuva liikehdintä, liikenne ja muualla lisääntyvällä toiminnalla on vaikutusta. • <i>Kaavan toteutuminen saattaa vähäisissä määrin lisätä alueen autoliikenteen määrää loma-aikoina</i> → Viisi loma-asuntoa vääjäämättä lisää liikennettä. • <i>Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maisemaan liittyviä arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonoloihin eikä alueelta ole tiedossa metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia kohteita</i> → Luonnollisesti näin massiivisella rakentamissuunnitelmalla on yllä oleviin merkittävää vaikutusta, ilman että luonnonsuojelualueita olisikaan. • <i>Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille, kuin maanomistajalle</i> → Tämä ei pidä paikkaansa. Meidän omistama ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu kiinteistömme on tällä hetkellä rauhallinen laajan metsämaan ympäröimänä, vaikkakin kaakkoispuolella on jo nyt laaja Naantalin kaupungin omistama lomakylä ja virkistysalue. Nyt haettava uusi viiden loma-asunnon, huoltorakennusten ja yhteissaunan muodostama alue aiheuttaa sen, että oikeus rauhalliseen asumiseen meiltä poistuu ja tämä 	<p>Kaavaratkaisu toteuttaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita. Ranta-asemakaavassa RM-alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jota ei saa lohkomalla jakaa pienempiin osiin. Ranta-asemakaavassa RM-alueelle osoitettu rakentamisen määrä on kohtuullinen muihin vastaaviin RM-alueisiin verrattuna, eikä rakentamisen määrä ole mitenkään poikkeuksellisen suuri.</p> <p>Kaava-alueelta on laadittu kevään/kesän 2020 aikana alueen luontoarvojen selvittämiseksi luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maisemaan liittyviä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Yleisissä kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeutumiseen ympäristöön.</p> <p>Kaava-alueen lähiympäristöön on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asumista, matkailupalvelujen alueita sekä vakituista asumista. Kaava-alueelle on lisäksi olemassa oleva tieyhteys. Kaavaratkaisu tukeutuu voimassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä haajuttamatta ja toteuttaa alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys (Kopelantie), joka erkanelee Haijaistentieltä noin 100 metriä kaava-alueesta koilliseen. Kyseinen ajoyhteys jatkuu kaava-alueelta kaava-alueen eteläpuolisille kiinteistöille. Tuleva liikenne kortteliin 1 koskee ainoastaan Haijaistentietä (seututie) sekä Kopelantien alkuosaa, jossa liikenne lisääntyy enimmillään viiden 5 loma-asunnon verran.</p> <p>Kaava-alueelta ei ole tiedossa sellaisia luonnon- tai maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Kaavassa on osoitettu kortteliin 1 lisäksi maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. Lisäksi yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien rakennuspaikan rakentamattomia osien hoitamista luonnontilaisina. Rakennuspaikoilla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimipiderajoitus.</p> <p>Käsillä oleva ranta-asemakaava on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Kaava-alue on oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, jossa alue on varattu yhteisranta-alueeksi lomakyläalueeksi ja joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kaavassa arvioitavat taloudelliset vaikutukset liittyvät suoriin ranta-asemakaavasta aiheutuviin maksuihin tai saataviin, kuten kiinteistövero tai rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Käsillä olevassa</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>vääjäämättä laskee kiinteistömme arvoa merkittävästi.</p> <p>Ymmärrämme hyvin kiinteistöomistajan ranta-asema-kaavahankkeella pyrkimyksen nostaa maa-alueensa arvoa. Kyse on kuitenkin kahden tasavertaisen kiinteistön-omistajan eduista, joten pyydän huomioimaan tämän, ettei toinen hyödy merkittävästi toisen kustannuksella.</p> <p>4.6.2020 suunnitelmassa on kirjattu kohta <i>"Arvioitavat vaikutukset: Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta: ympäristölliset vaikutukset, sosiaaliset vaikutukset, taloudelliset vaikutukset ja mahdolliset muut vaikutukset."</i> Kuitenkaan sosiaalisia vaikutuksia ei mitenkään teidän suunnitelmassanne ole käsitelty? Esitetyllä suunnitelmalla on juurikin edellä selostetulla tavalla merkittävä vaikutus meille rajanaapureina.</p> <p>Samassa suunnitelmassa on kohta <i>"Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Kaavan valmistelumateriaalista osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa."</i> Tieto tuli meille kuitenkin vasta virallisesti elokuun 10. päivä, eikä näin ollen mahdollisuutta neuvotella kaavan laatijan kanssa ole ollut jo suunnitteluvaiheessa.</p> <p>Näkisimme ehdottomasti mieluummin kaavaan muutettavan yhden vakituisen asuinpaikan loma-asumisen sijaan.</p> <p>Pyydämme kohtuullistamaan pienemmäksi rakennusneliöiden ja rakennuspaikkojen määrää.</p> <p>Lisäksi kaavailtu saunarakennus on aivan liian suuri, lähes oman asuinkiinteistömme kokoinen. Ehdottomasti vaadimme esitetyn yhteissaunarakennuksen paikan siirtämistä alueen toiseen reunaan. Se on laaditussa havainnekuvassa osoitettu aivan asuin- ja varastorakennuksemme lähelle ja huomattavasti korkeammalle ja tästä aiheutuisi, että oleskelumme ranta-alueellamme ja laiturilla olisi aivan vailla yksityisyyttä.</p> <p>Lisäksi haluamme poistettavan kaksi loma-asuntoa kokonaan tai siirrettävän alueen toiseen reunaan.</p>	<p>ranta-asemakaavassa ei ole mahdollista ottaa kantaa sellaisiin asioihin, kuin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen hinnan- tai arvonmuodostumiseen tulevaisuudessa.</p> <p>Kaavassa rakentamisen määrä noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia mitoituksia.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa sosiaalisten vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Kaava on kuulutettu vireille ja kaavan valmistelumateriaali (kaavaluonnos) on asetettu nähtäville 11.8.2020 alkaen. Osallisille, kuten rajanaapureille ja maanomistajille vireilletulosta ja nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeitse, jonka mielipiteen jättäjä on saanut 10.8.2020, eli ennen kaavan vireilletulosta kuuluttamista. Osallisilla on ollut nähtävilläololoaikana mahdollisuus esittää kirjallinen tai suullinen mielipide kaavan valmistelumateriaalista.</p> <p>Mielipiteen jättäjä on antanut kirjallisen mielipiteen valmistelumateriaalista nähtävilläololoaikana. Kaavan laatijana laadin käsillä olevan vastineen liittyen kaavan valmistelumateriaalista (kaavaluonnos) annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Osallisilla on lisäksi tarvittaessa mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa. Osallisilla on kaavaprosessin aikana lisäksi mahdollisuus esittää vielä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta kaavan nähtävilläololoaikana.</p> <p>Vakituisen asumisen osoittaminen suunnittelualueelle on alueella voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden vastainen.</p> <p>RM-alueelle osoitettu rakentamisen määrä on kohtuullinen muihin vastaaviin alueisiin verrattuna.</p> <p>Yhteissaunarakennuksen rakennusoikeus on kohtuullinen 5 loma-asunnon yhteiskäyttöön. Yhteissaunarakennus on havainnekuvassa osoitettu noin 8 metriä RM-alueen kiinteistön etelärajusta ja samalla kiinteistönrajasta koilliseen.</p> <p>Kaavaehdotusvaiheessa RM-alueen rakennusalan eteläraja siirretään 8 metristä 12 metriin kiinteistönrajasta. Havainnekuvaa päivitetään siten, että saunarakennus siirretään RM-alueen pohjoisreunaan.</p>

Turussa 25.11.2020

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.