

VASTINE

**NAANTALIN KAUPUNKI**  
**VENNANPALTAN RANTA-ASEMAKAAVA**

Vennanpaltan ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 26.1.2021 – 24.2.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yksi (1) muistutus osallisilta, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunto sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja muistutukseen vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen pelastuslaitos (29.1.2021)</b></p> <p>Uudet ajoyhteydet tulee toteuttaa pelastuslaitoksen ras- kaalle ajoneuvokalustolle soveltuvina.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Lausunnossa ehdotettu lause lisätään kaavaselostuksen kohtaan 5.3 <i>Ranta-asemakaavan to- teuttaminen ja ajoitus.</i></p>
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit (24.2.2021):</b></p> <p><i>Luonnonsuojelu</i></p> <p>Suunnittelualueelle laadittu luontoselvitys on tehty hyvin eikä aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.</p> <p><i>Rakentamiskorkeus</i></p> <p>Rakentamiskorkeus alueella ei vaikuta korkeuskäyrien perusteella ongelmalliselta, mutta asiaa on kuitenkin hyvä käsitellä kaavassa sekä antaa sitä koskeva kaavamääräys. Kaavaselostuksessa on nyt siteerattu rakennusjärjestystä, jossa on käytetty termiä "lattiakorkeus". Parempi olisi kaavoissakin käyttää termiä "alin suositeltava rakentamiskorkeus", sillä lattian alapuolella voi olla kastuessa vaurioituvia rakenteita. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannikolla Naantalissa on +2,40 N2000 -järjestelmässä. Lisäksi on huomioitava rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.</p> <p><i>Muita huomioita</i></p> <p>RM-alueelle on osoitettu vain yksi rakennusala, joka kattaa lähes koko RM-alueen. Kyse on asemakaavatasoisesta suunnittelusta, joten olisi hyvä osoittaa rakennusalat tarkemmin. Nyt esimerkiksi talusrakennuksille ei ole osoitettu omia rakennusalojaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu turvallisen rakentamiskorkeuden toteutuminen. Kaavassa osoitetut rakennusalat ohjaavat riittävästi rakentamisen sijoittamista kaava-alueella. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausunnon perusteella muutoksia.</p> <p>RM-1-korttelialueen itäosaan osoitetaan erikseen talusrakennusten rakennusala.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Mielipide A (23.2.2021)</b></p> <p>Liittyen päivitettyyn havainnekuvaan 25.11.2020 olemme tyytyväisiä saunarakennuksen uuteen sijaintiin.</p> <p>Kuitenkin (kuva liitteessä) mökin, joka osoitettu sinisellä nuolella, haluamme poistettavan kokonaan tai siirrettävän alueen itäosaan (punaisella nuolella), jotta yksityisyytemme rannassa säilyy. Vennanpaltan alue on riittävä suuri, ettei rakennuksia tarvitse sijoittaa aivan huomattavasti pienemmän tonttimme läheisyyteen, linjassa suoraan näkyvällä meidän rantaan. Maan rakenteesta johtuen ko. kohta on meitä korkeammalla ja siitä on esteetön näkyvyys suoraan alas rantaamme.</p> <p>Mainittakoon kuitenkin, ettemme ole mielissämme koko hankkeesta, koska viereen rakennettava suuri lomakyläkokonaisuus vaikuttaa merkittävästi kiinteistömme arvoon alentavasti (mistä tarkemmin kaavaselostuksen liite 5).</p>	<p>RM-1 korttelialueella rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu alueen maaston muodot, rakennuspaikan puustoinen ympäristö, riittävä kaupungin rakennusjärjestyksensäkin 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.</p> <p>Kaava-alue on 31.8.2012 voimaan tulleessa 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.</p> <p>Käsillä oleva ranta-asemakaava on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Ranta-asemakaavassa ei ole mahdollista ottaa kantaa sellaisiin asioihin, kuin kaava-alueen viereisten kiinteistöjen hinnantai arvonmuodostuminen tulevaisuudessa.</p>

Turussa 5.3.2021

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.