

VASTINE

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 22.11.2019 – 2.1.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Naantalın kaupunginhallituksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt siihen vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Naantalın kaupunginhallitus (7.11.2019)</p> <p>Kaupunginhallitus päättää lausuntonaan todeta, että korttelin 10 RA-rakennuspaikan muuttaminen AO-rakennuspaikaksi kaavamuutoksella ei ole mahdollista yleiskaavan vastaisena ja M-alueelle osoitettu talousrakennuksen rakennusala on kavennettava itäreunasta tien vierestä, jotta mahdollinen tuleva katualueen toteuttaminen on mahdollista. Muilta osin kaavamuutos on mahdollinen.</p>	<p>Laadittu ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnos on Naantalın kaupunkistrategian 2022 mukainen ja toteuttaa sen visiota 2030: Naantali on kasvava, elinvoimainen ja tulevaisuuteen rohkeasti rakentava saaristo-kaupunki. Lisäksi laaditun muutoksen hyväksyminen toteuttaa strategian arvoa <i>rohkeus</i>: "Uskallamme toimia aiemmasta ja muista poikkeavalla tavalla; otamme vastaan palautetta ja kykenemme uudistumaan."</p> <p>Suunnittelualue on oikeusvaikutteisessa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), joka on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Yleiskaavan hyväksymishetkellä alueella on ollut voimassa 11.5.1976 hyväksytty Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Kaavassa alueelle oli osoitettu mahdollisuus rakentaa 29 yksikerroksista loma-asuntoa sekä kolme saunarakennusta ja lisäksi loma-asuntoalueen huoltoa, virkistystä ja ravitsemusta palvelevia tiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 2 260 m².</p> <p>Kun verrataan nyt laaditun ranta-asemakaavan kaavaluonnoksen vaikutuksia yleiskaavan mahdollistamaan rakentamiseen, yksittäisellä AO-rakennuspaikalla ei ole mitään tosiasiallista vaikutusta. Ranta-asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on vähemmän kuin puolet siitä, mitä yleiskaava mahdollistaisi, jos rakennusoikeus käytettäisiin yleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen. Lisäksi ranta-asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuden painopiste muuttuu kauemmaksi rantaviivasta. Toisin sanoen yleiskaavan mukaisella rakentamisella olisi kaikille mittareilla arvioituna paljon suuremmat vaikutukset kuin nyt laadinnassa olevalla ranta-asemakaavan muutoksella.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
	<p>Voidaan myös arvioida, että alueen yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, eikä se ole enää ohjeena ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa (MRL 42 §:n 1 ja 4 momentit). Lisäksi Naantalin kaupunginhallitus on päättänyt 24.2.2020 osana vuoden 2020 kaavoituskatsausta, että Luonnonmaan osayleiskaavan muutoksesta laaditaan kaavaluonnos vuonna 2021 aikana ja että muutostyön on tarkoitus valmistua valtuuston käsiteltäväksi vuonna 2023.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa koko suunnittelualueen pääkäyttötarkoitus on loma-asumisessa, joten kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ranta-asemakaavalle annetut vaatimukset tältäkin osin. Korkein hallinto-oikeus on linjannut tulkintaa muun muassa päätöksen 4379/2018 perusteluosuudessa: "<i>Ranta-asemakaavassa voidaan ... osoittaa jossain määrin myös vakituista asumista.</i>"</p> <p>M-alueelle osoitetun talousrakennuksen rakennusala on kavennettu itäreunasta tien vierestä vireilletulopäätöksen yhteydessä esitetyn Naantalin kaupunginhallituksen lausunnon perusteella ennen kaavaluonnoksen (päivätty 14.11.2020) nähtäville asettamista.</p>

Turussa 24.4.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.