



KAAVOITUS, rakennusoikeuksien siirtämisen periaatteet rantaosayleiskaavoja tarkistettaessa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 52 07 12 2023

Rak.- ja
ympäristöltk. 52 §

Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar:
etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Kunnanhallitus on 2.10.2023 § 163 päättänyt käynnistää Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan ja merenläheisen asumisen osayleiskaavan tarkistamisen. Kunnanhallitus on samalla hyväksynyt tarkistuksen tavoitteet, joista yksi keskeisimpiä on maanomistajien mahdollisuus siirtää rakennusoikeuksia ja tehdä muita muutoksia.

Jotta rakennuspaikkaa voidaan siirtää rantayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, seuraavien kohtien on täytyttävä:

- Molemmilla kiinteistöillä on sama omistaja tai sama omistajakokonaisuus.
- Molemmat kiinteistöt kuuluvat samaan osayleiskaavaan.
- Siirtäminen on ilmiselvästi parempi ratkaisu sekä kaavan että ympäristön kannalta, esimerkiksi
 - o vanha rakennuspaikka edellyttää laajoja ruoppauksia
 - o vanha rakennuspaikka on alueella, jonka ranta on rakentamaton
 - o vanhalla rakennuspaikalla on erityisiä luontoarvoja tai se rajautuu sellaisiin
 - o vanha rakennuspaikka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia.
- Sen kiinteistön, jolle rakennuspaikka siirretään, rajanaapureita kuullaan.
- Sekä siirrettävälle rakennuspaikalle että uudelle rakennuspaikalle tehdään luontoselvitykset.
- Jos rakennuspaikka on ennestään rakennettu, edellä olevan lisäksi myös seuraavien kohtien tulisi täytyä:
 - o rakennuspaikalle ei ole tehty suurehkoja toimenpiteitä (esimerkiksi kaivauksia, räjäytyksiä, laitureita tai aallonmurtajia), jotka estävät sen palautumisen nopeasti luonnontilaan
 - o rakennuspaikan palautuminen luonnontilaan on ympäristön ja maiseman kannalta hyödyllistä
 - o rakennukset on poistettava viivytyksettä kaavan saatua lainvoiman.

Muutos saa lainvoiman kaavan hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen.

Rakennustarkastaja Ingvesin ehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy edellä olevan valmistelun ja siirtää sen kunnanhallituksen käsiteltäväksi.



Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin. Pykälä tarkastettiin heti.

Kh 201 §

Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy edellä olevat rakennusoikeuksien siirtämistä ranta-osayleiskaavojen tarkistamisen yhteydessä koskevat periaatteet, jotka käyvät ilmi rakennus- ja ympäristölautakunnan valmistelusta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
