325-RAK1803

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI – KOTKANAUKKO RANTA-ASEMAKAA-VAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

8.5.2018

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot 4
1.1. Tunnistetiedot 4
1.2. Kaava-alueen sijainti 4
1.3. Tavoite ja perustelut kaavan kumoamiselle 4
2. Lähtökohdat 6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
Alueen yleiskuvaus 6
Luonnonympäristö ja maisema 6
Rakennettu ympäristö 7
Muinaismuistot 7
Maanomistus 7
2.2. Suunnittelutilanne 8
Maakuntakaava 8
Yleiskaava 8
Ranta-asemakaava 9
Rakennusjärjestys 10
Kaavan pohjakartta 10
Rakennuskiellot 10
3. Suunnittelun vaiheet 11
3.1. Ranta-asemakaavan kumoamistarve, suunnittelun käynnistäminen 11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 11
Viranomaisyhteistyö 11
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos 11
Kaavaehdotus 11
Kaavan hyväksyminen 11
4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus 12
4.1. Kaavan rakenne 12
Mitoitus 12
4.2. Kumoutuva kaavan osa 12
4.3. Ranta-asemakaavan kumoamisen vaikutukset 12
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 12

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 13
Taloudelliset vaikutukset 13
5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus 14
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 14
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 14
5.3. Toteutuksen seuranta 14

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.5.2018	Käsitelty Naantalin kaupungin-hallituksessa pp.kk.2018 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI
MATALAHTI - KOTKANAUKKO RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä:
529-401-1-45 Lahtela.

Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee:
Maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	__.__.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2018
Kaupunki on hyväksynyt ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen	__.__.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla Matalahden etelärannalla noin seitsemän kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Tavoite ja perustelut kaavan kumoamiselle

Laadittavan ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva ranta-asemakaava osalta kiinteistön 529-401-1-45 Lahtela aluetta. Alueella on voimassa 11.5.1976 vahvistettu Matalahti – Kotkanaukko ranta-asemakaava.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maatalousaluetta (M). Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa RH-alueita palvelevia pienehköjä varasto- ja käymälärakennuksia. Suunnittelualueella on rakennettuna asuinrakennus talousrakennuksineen. Oikeusvaikutteisessa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientaloval-taiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Naantalin kaupungista saadun tiedon mukaan alueelle ei kuitenkaan olla aikeissa laatia asemakaavaa lähivuosina. Voimassa oleva ranta-asemakaava on suunnittelualueen osalta osayleiskaavan tavoitteen vastainen ja lisäksi kohtuuton maanomistajille. Ranta-asemakaavan osittaisella kumoamisella turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen on siten perusteltua.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,4 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 125 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on melko tasaista nurmikenttää ja taustamaastossa hieman jyrkkäpiirteisempää metsämaata. Alue sijaitsee Matalahden etelärannalla. Suunnittelualueen maaperä on pääosin liejusavea sekä savea. Alueen lounaisosassa on kalliomaata sekä aivan alueen itäosassa hiekkamoreenia. (Lähde: http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#)

Nurmikenttää alueen itäosassa. Taustalla metsämaata.

Suunnittelualue on maisemaltaan pääosin avointa, vähäpuustoista rantamaisemaa. Alueen pohjoisosasta avautuu näkymä Matalahdelle (ks. kansikuva). Taustamaastossa on sulkeutuneempaa metsämaisemaa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Alueella on rakennettuna asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta.

Asuinrakennus

Talousrakennuksia

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Suunnittelualueen itäpuolisella kallioharjanteella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (Matalahti 100004137), jossa sijaitsee pronssikautisia röykkiöitä.

Maanomistus

Kumottavan ranta-asemakaavan alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Aluetta voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

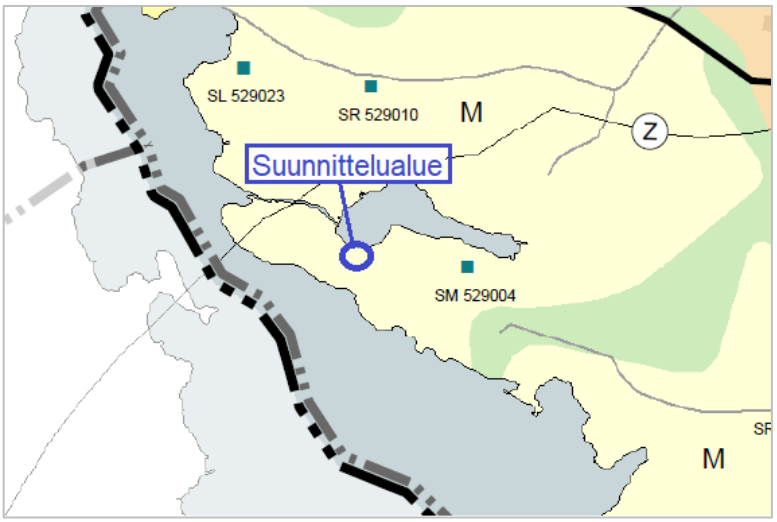
- Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.
- Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

Ote maakuntakaavakartasta:

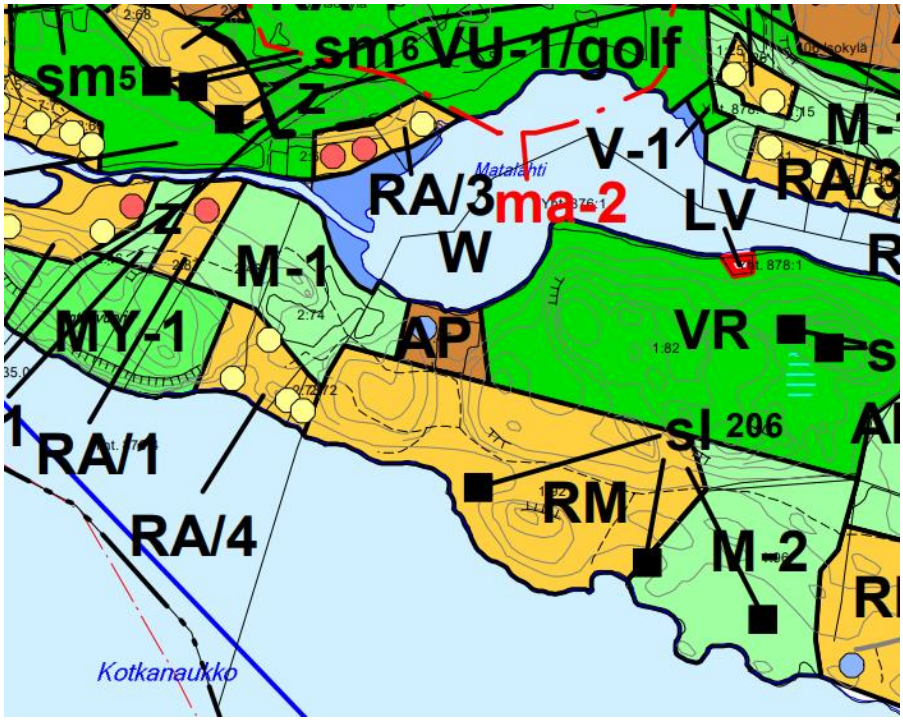


Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

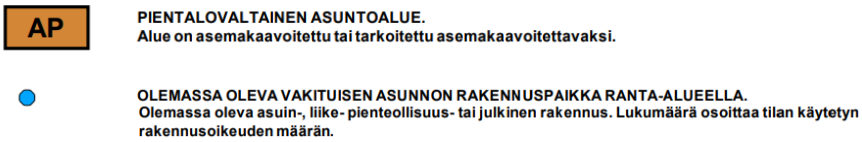
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuustossa 5.10.2009 hyväksytty ja 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava.

Ote osayleiskaavasta:



Suunnittelualue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle on osoitettu olemassa oleva vakituisen asunnon rakennuspaikka ranta-alueella.

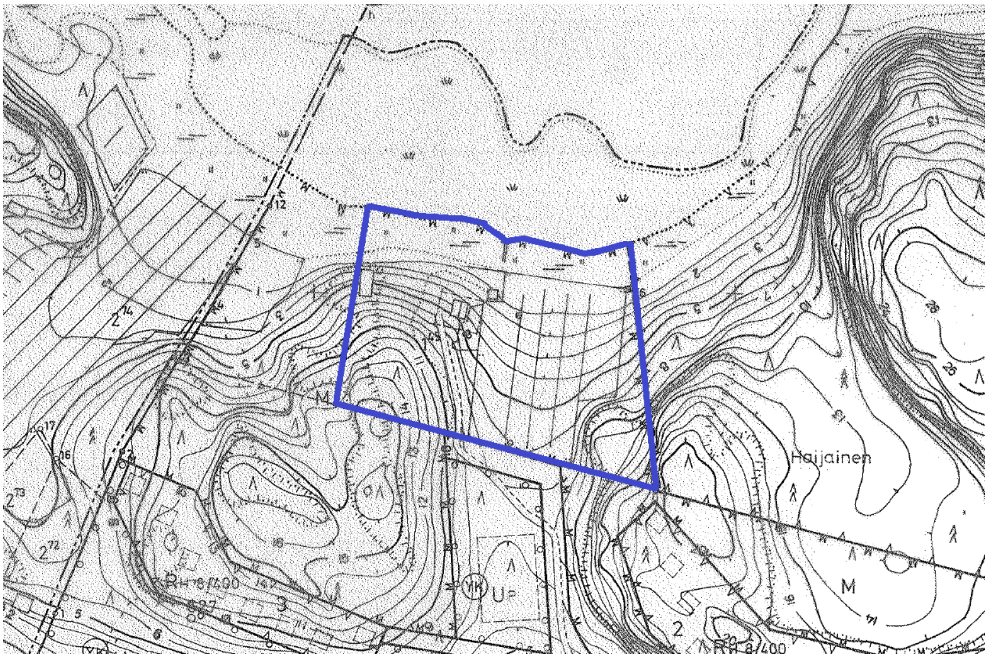


Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Matalahti – Kotkanaukko ranta-asemakaava (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), joka on vahvistettu 11.5.1976.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maatalousaluetta (M). Alueelle saa rakentaa RH-alueita palvelevia pienehköjä varasto- ja käymälärakennuksia.

Ote voimassa olevasta kaavasta (kumottava kaava-alue rajattuna sinisellä):



Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

Kaavan pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000) on hyväksytty 14.3.1975.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan kumoamistarve, suunnittelun käynnistäminen

Aloite ranta-asemakaavan osittaisesta kumoamisesta on tullut maanomistajalta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 8.5.2018. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja 8.5.2018 päivätyn kaavaluonnoksen sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan __.__.2018 § nn.

Kaavan laatija huolehtii kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Rannikkoseutu-lehdessä __.__.2018. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__. – __.__.2018 Naantalin kaupungin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittavana aikana sekä osoitteissa www.naantali.fi ja www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali.

Kaavaehdotus

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2018 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2018.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on maatalousaluetta (M). Kaavamääräys poistuu suunnittelualueelta kaavan osittaisen kumoamisen myötä. Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava, jossa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Mitoitus

Kumottavan kaava-alueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

4.2. Kumoutuva kaavan osa

Matalahti – Kotkanaukko ranta-asemakaavasta kumotaan osa maa- ja metsätalousalueesta (M).

4.3. Ranta-asemakaavan kumoamisen vaikutukset

Ranta-asemakaavan kumouduttua alueen maankäyttöä ohjaa voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen mahdollistaa alueen kehittämisen osayleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne, väestörakenne ja -kehitys alueella

Ranta-asemakaavan osittaisella kumoamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan osittainen kumoaminen mahdollistaa suunnittelualueen rakentumisen osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Vakituisen asutuksen määrä saattaa siten vähäisesti lisääntyä alueella ranta-asemakaavan kumoamisen myötä, mikäli aluetta kehitetään osayleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

Liikenne

Kaavan osittainen kumoaminen saattaa lisätä autoliikennettä alueella vähäisesti, mikäli aluetta kehitetään osayleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, jotka tulisi huomioida kaavatyössä.

Virkistys

Kaavan kumoamisella ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Alue on nykyisinkin yksityiskäytössä olevaa ranta-aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Alueen maisema saattaa jossain määrin muuttua, mikäli alue rakentuu osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Suunnittelualueella on kuitenkin jo nykyisin rakennettuna asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, joihin kaavan kumoamisella olisi vaikutusta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan kumoamisella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan kumoutuessa alueen toteutusta ohjaa yleiskaava.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue voidaan toteuttaa yleiskaavan mukaisesti, kun ranta-asemakaavan kumoaminen on tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki normaalina viranomaisvalvontana.

Turussa __.__.2018

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Tanja Konstari
FM