Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto

7.8.2018 **ASIA VARELY/1819/2018**

Naantalin kaupunginhallitus
kirjaamo@naantali.fi

Viite: Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 8.6.2018

Lausunto ehdotukseen Äijälän ranta-asemakaavaksi ja Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutokseksi, Naantali

Lausuntopyyntö koskee 13.4.2018 päivättyä kaavaehdotusta Naantalin Rymättylän alueen kiinteistölle Äijälä 529-556-1-99.

Rengon saaressa on voimassa ranta-asemakaava, jota on tarkoitus muuttaa. Manneralueen puolella on voimassa yleiskaava.

Tarkoituksena on siirtää yhden lomarakennuspaikan rakennusoikeus Rengon saaren RM-alueelta mantereen puolelle RA-rakennuspaikaksi. Kaavan tavoitetta ei ole tarkemmin perusteltu.

Kaavaan ei ole laadittu emätilaselvitystä. Kaavoituksessa on vielä syytä selvittää ja huomioida, miten Rengon saaren RM-aluetta on käsitelty voimassaolevan ranta-asemakaavan mitoituksessa. RM-alueilla mitoitus on saatettu osoittaa suurempana kuin erillisinä RA-rakennuspaikkoina olisi voitu kaavassa tehdä. Rakennuspaikan siirto ei tässä tilanteessa ehkä ole mitoituksen kannalta mahdollista.

Kaavaan ei sisälly laskelmaa vapaan rannan määrästä. Ehdotuksessa uuden rakennuspaikan ja yleiskaavan RA-alueen väli näyttää jäävän kapeaksi, joten on syytä vielä tarkistaa, voidaanko se lukea laskelmassa vapaan rannan määrään.

Vapaan rannan muutokseen ja riittävyyteen on vielä syytä kiinnittää huomiota. Rymättylän pääsaarilla on paikoitellen jäljellä hyvin vähän rakentamisesta vapaata rantaa. Tämän johdosta yleiskaavassa vapaaksi osoitetut ranta-alueet ovat tärkeitä eikä niitä tule ilman erityistä syytä supistaa.

Ranta-asemakaavalla poiketaan rantaosayleiskaavasta, jossa manneralue on osoitettu MY-alueeksi. Kaavan perusteluissa on siksi syytä arvioida poikkeusta mitoituksen ja vapaan rannan määrän lisäksi myös ympäristövaikutusten kannalta.

VARSINAIS-SUOMEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Puhelin 0295 022 500
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
http://www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi
Itsenäisyydenaukio 2
PL 636
20101 Turku

Rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan on ehdotuksessa annettu määräys

Alueelta on laadittu luontoselvitys. ELY-keskus toteaa, että alueen luontoarvot eivät estä kaavan mukaista rakentamista. Rakennettavilla alueilla on kuitenkin hyvä huomioida lähinnä tervalepästä koostuva rantapuusto, jonka poistamista tulisi mahdollisuuksien mukaan välttää, sekä rauhoitettu ruskosammakko, jonka vuoksi mahdolliset rannan kaivuutyöt ja ruovikon ruoppaaminen olisi hyvä tehdä talvella.

Ranta-asemakaavojen lähtötiedot on syytä varmistaa jo kaavan aloitusvaiheessa.

ELY-keskus suhtautuu kriittisesti matkailukäyttöön varattujen lomarakennuspaikkojen muuttamiseen yksityiseen käyttöön, koska se ei tue yleistä virkistyskäyttöä eikä matkailun edistämistä koskevia tavoitteita.

yksikönpäällikkö Anna-Leena Seppälä

johtava maankäytön asiantuntija Risto Rauhala

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI Varsinais-Suomen liitto
Nosto-Consulting Oy

Tämä asiakirja VARELY/1819/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1819/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Seppälä Anna-Leena 07.08.2018 14:46

Esittelijä Rauhala Risto 07.08.2018 13:48

§ 89 LAUSUNTO NAANTALIN KAUPUNGILLE ÄIJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN JA NIMETÖN-PATARAUTA-RENKO -RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA (M 101/8.6.2018)

Asia

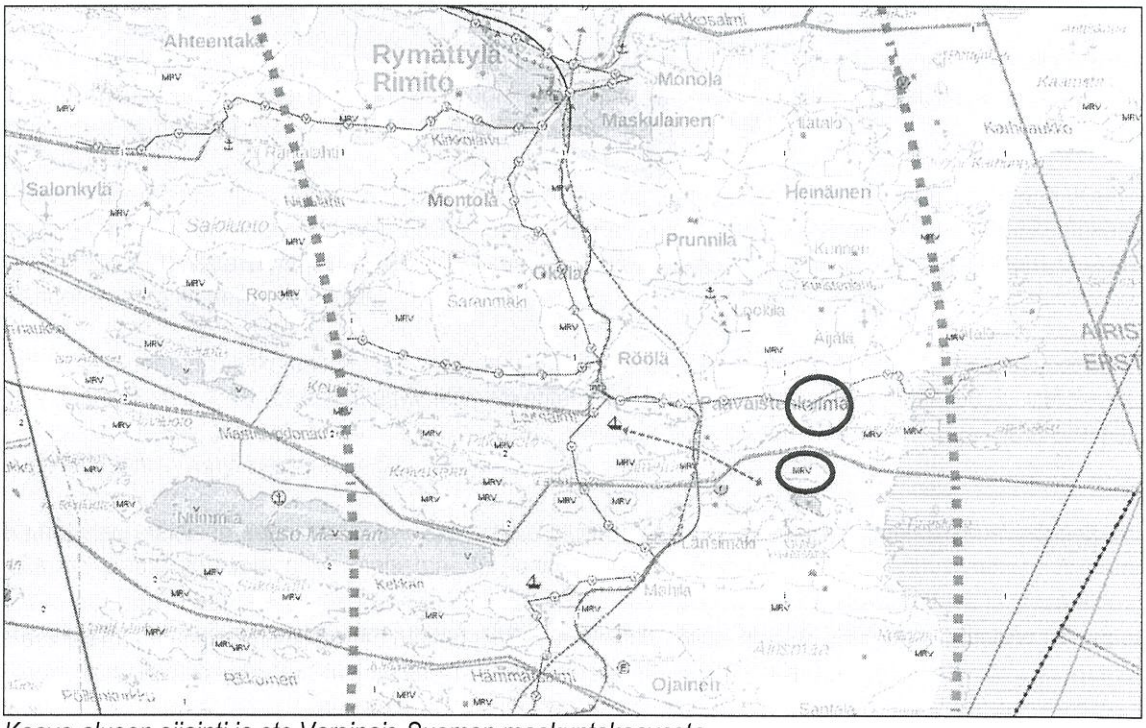
Naantalin kaupunginhallitus pyytää Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Äijälän sekä Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavojen muutoksesta. Kaava-alue sijaitsee Naantalin kaupungin Rymättylän kunnanosassa noin viisi kilometriä Rymättylän kirkonkylästä kaakkoon.

Kaavan tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta Rengon saaresta Rymättylän pääsaarelle. Samalla siirrettävän rakennusoikeuden kaavamerkinnän ehdotetaan muuttuvan merkinnästä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) RA-1 (Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,9 hehtaaria, josta kaavamuutosalueen koko on noin 1 hehtaari. Kaavan laatijan ilmoittamaa rantaviivaa noin 680 metriä. Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava (YM 20.3.2013) sekä Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava – Väli- ja sisäsaaristo (16.11.2007). Rengon saaren alueella ei ole yleiskaavaa.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusjärjestelmän osa-alueeseen 1, joka mahdollistaa 7-10 loma-asutusyksikön rakentamisen rantaviivakilometriä kohden 50 % vapaaranta-osuudella. Lisäksi alue on maakuntakaavan MRV- aluetta ja se lukeutuu Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.

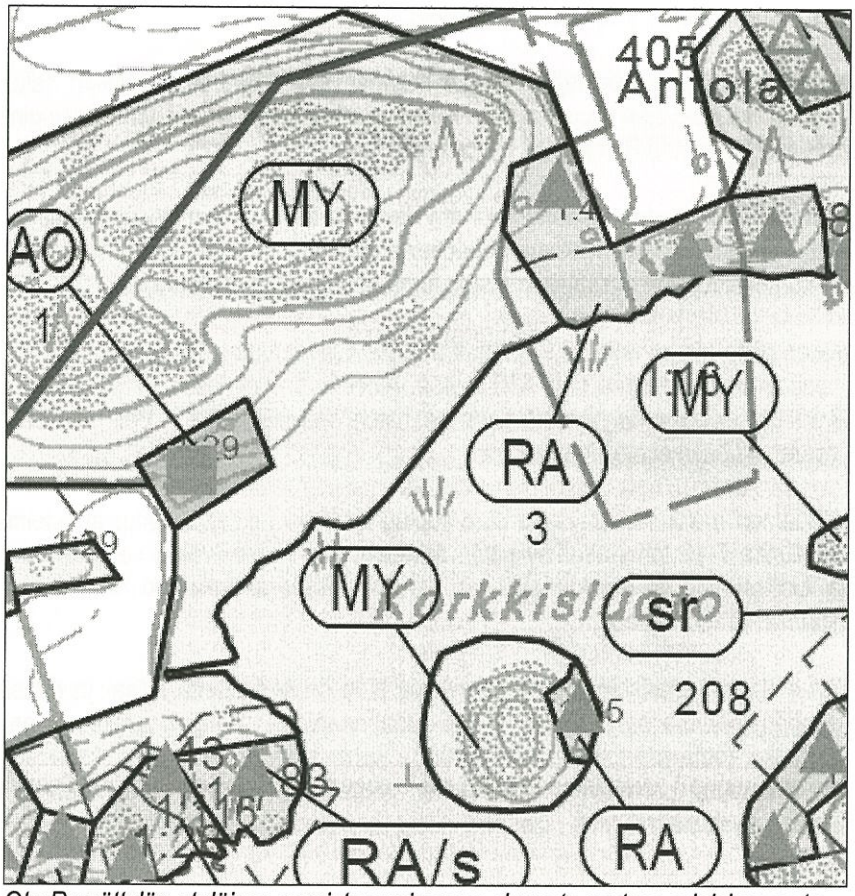
Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaavassa alue on MY-aluetta (Maa- ja metsätalousvaltainen alue jolla on ympäristöarvoja sekä maisema- tai luonnonarvoja). Rengon saaressa on voimassa Nimetön-Patarauta-Renko -ranta-asemakaava (28.9.2000). Ranta-asemakaavassa nyt kaavoitettavana oleva alue on RM-aluetta (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua ja vapaa-ajantoimintoja palvelevia majoitus-, oleskelu-, kokous-, sauna- ja huoltotiloja).



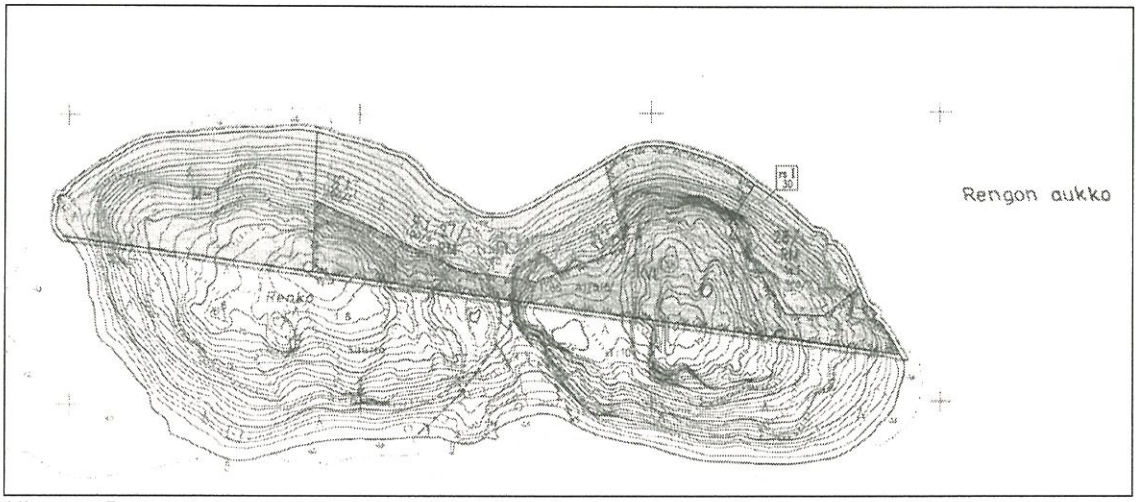
Kaava-alueen sijainti ja ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 27.8.2018 Pöytäkirjanpitäjä



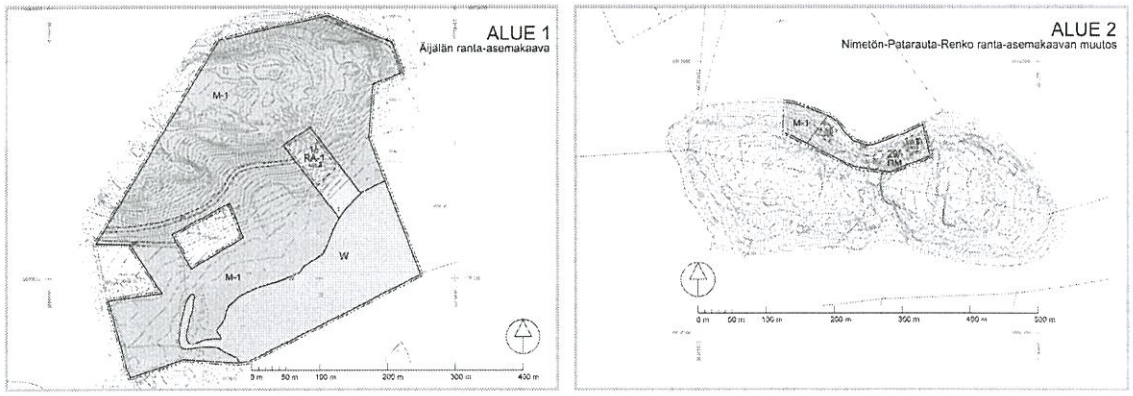
Ote Rymättylän eteläisen saariston voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta



Nimetön-Patarauta-Renko voimassa oleva ranta-asemakaava. Rengon saaren pohjoisosa.

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 27.8.2018 Pöytäkirjanpitäjä



Ehdotettu ranta-asemakaavan muutos

Kaava-alueen sijainti Lounaispaikan karttapalvelussa: https://bit.ly/2wf3CUW

Valmistelija LN/em

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää antaa Naantalin kaupungille Äijälän sekä Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutoksesta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että Rengon saaresta Äijälän alueelle siirrettäväksi esitetty rakennusoikeuden siirto pitää sisällään kaavamerkinnän muutoksen RM-merkinnästä RA-1-merkinnäksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että retkeilyä ja matkailua tukeva merkintä muuttuu loma-asutuksen merkinnäksi. Kaava-alue lukeutuu Saariston rengastien (ns. pieni rengastie) välittömään läheisyyteen ja alueella on maakuntakaavassa merkintä, joka korostaa rengastiehen tukeutuvan matkailun kehittämistä. Tästä syystä liitto ei pidä hyvänä ratkaisuna, että kaavamerkintää muutetaan.

Lähtökohtaisesti rakennusoikeuden siirto yleiskaavan MY-alueelle ei ole suotavaa, mutta liitto näkee, että matkailun kehittämisen näkökulmasta tämä olisi perusteltua, mikäli siirto tehdään RM-merkinnällä. Lähtökohtaisesti liitto pitää hyvänä, että siirron yhteydessä rakennetun rantaviivan määrä ei vähene, mutta liitto kuitenkin näkee, että yhtenäisen vapaan rantaviivan säilyttämisen näkökulmasta rantaan rajoittuva rakennusoikeus tulisi sijoittaa kiinni Äijälän kaava-alueen länsi- tai eteläreunaa.

Lausunto lähetetään: Naantalin kaupunki.
Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Päätös Ehdotuksen mukaan.

———

Lisätietoja erikoissuunnittelija, virkistys ja tutkimus, Lasse Nurmi, puh. 040 543 5473, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 27.8.2018 Pöytäkirjanpitäjä