

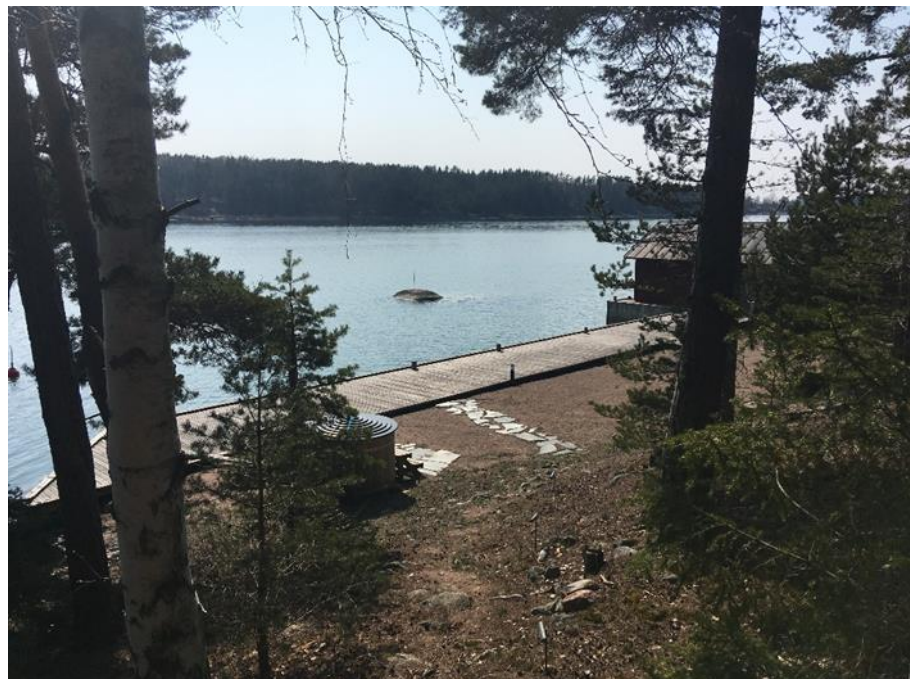
NAANTALIN KAUPUNKI

ELORANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



25.4.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	6
Rakennettu ympäristö	6
2.2. Suunnittelutilanne	8
Maakuntakaava.....	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys.....	10
Kaavan pohjakartta	11
Rakennuskiellot	11
3. Suunnittelun vaiheet.....	12
3.1. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
Viranomaisyhteistyö	12
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	12
Kaavaehdotus.....	12
Kaavan hyväksyminen	12
4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus	13
4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne.....	13
4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset.....	13
5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus	15
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
5.2. Toteutuksen seuranta	15

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.4.2019	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI ELORANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOA- MINEN

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee:

Osaa loma-asuntojen korttelia 3, kiinteistöä 529-489-1-178.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.__.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin kaupungissa entisen Rymättylän kunnan alueella noin 6,5 km linnuntietä ja noin 10 km maantietä Rymättylän keskustan palveluista länteen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelualueelle on 16.12.1993 hyväksytty Elorannan ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Rymättylän kunnanvaltuusto on 11.12.2008 tekemällään päätöksellä vahvistanut Rymättylän kunnan pohjoisosan osayleiskaavan muutoksen, jossa ranta-asemakaava-alueet sisältyivät pohjoisosan yleiskaavaan. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A/1). Rymättylän kunnanhallitus on lisäksi myöntänyt poikkeamisluvan rakennuspaikalla olevan vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi 21.11.2001.

Suunnittelutyön tavoitteena on osittain kumota voimassa oleva Elorannan ranta-asemakaava siltä osin, kuin se on suunnittelualueella ristiriidassa oikeusvaikutteisen Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan muutoksen kanssa.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria

Suunnittelualan kiinteistö 529-489-1-178 on yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus, kaksi talousrakennusta, sauna sekä venevaja.



Suunnittelualan
asuinrakennus.
Kuva: Pasi Lappalainen



Suunnittelualueella sijaitseva talousrakennus. Kuva: Pasi Lappalainen



Suunnittelualueella sijaitseva saunarakennus. Kuva: Pasi Lappalainen



Suunnittelualueen rantaa. Venevaja vasemmalla ja uimalaituri edessä. Kuva: Pasi Lappalainen

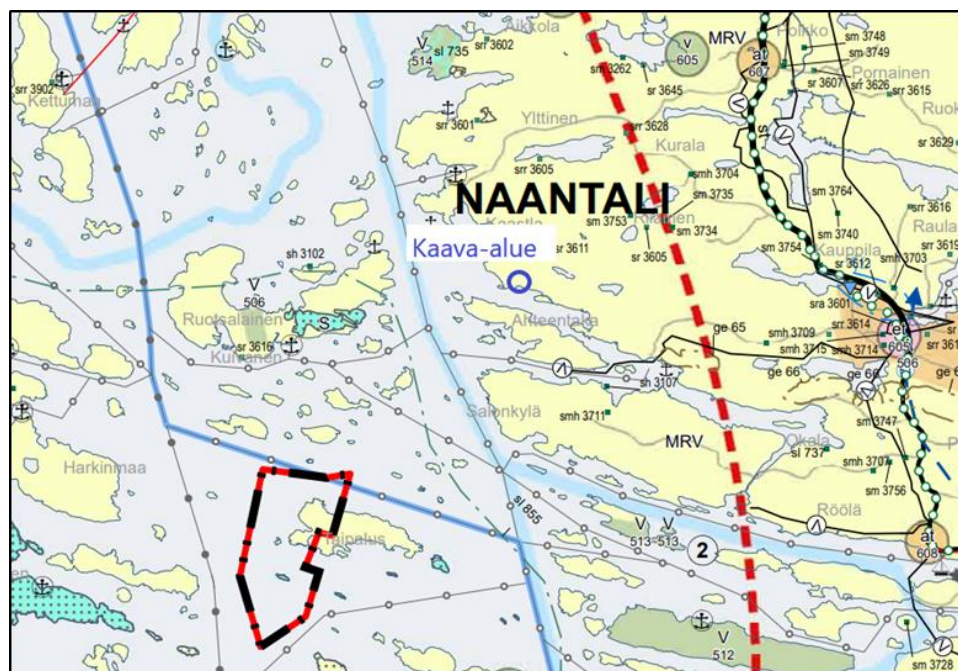
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

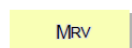
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehitystarpeita (Mrv) sekä saariston rengastiehen tukeutuvaksi kehittämisvyöhykkeeksi.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyön kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityisoikeudellisessa suunnittelussa osoittaa pääasiallisista käyttötarkeista kohtuullomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maima- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysävyä asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviihasta.

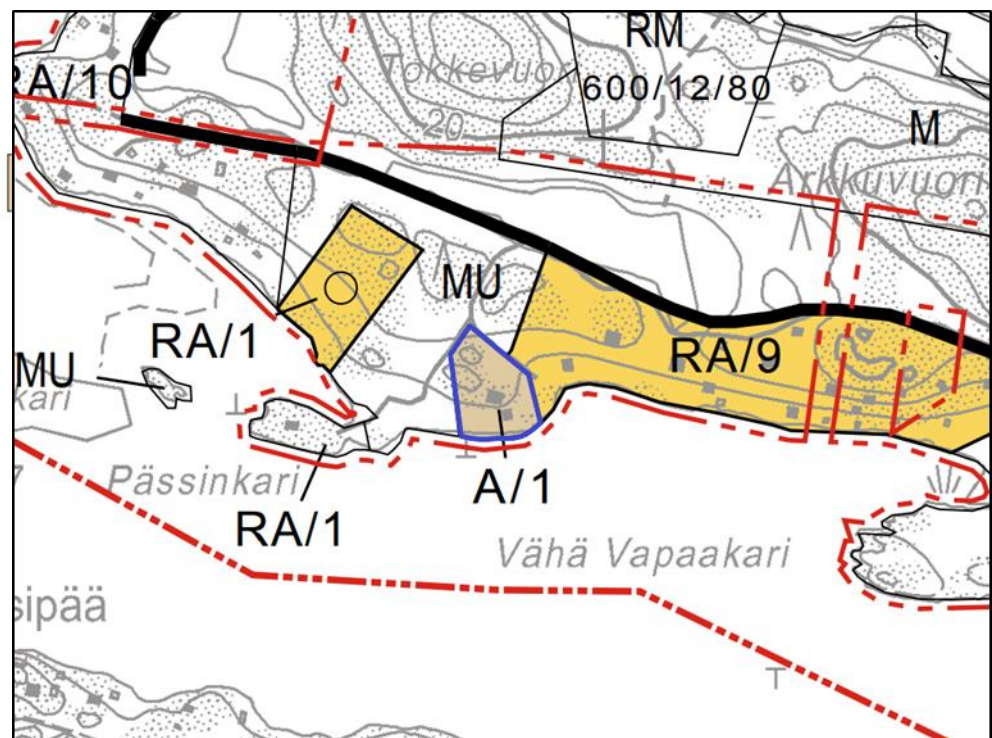


7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

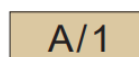
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.12.2008 hyväksytty Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan muutos. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla sivuasunto ja asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m².

Ote osayleiskaavasta:



Lähde: Yleiskaavakartta



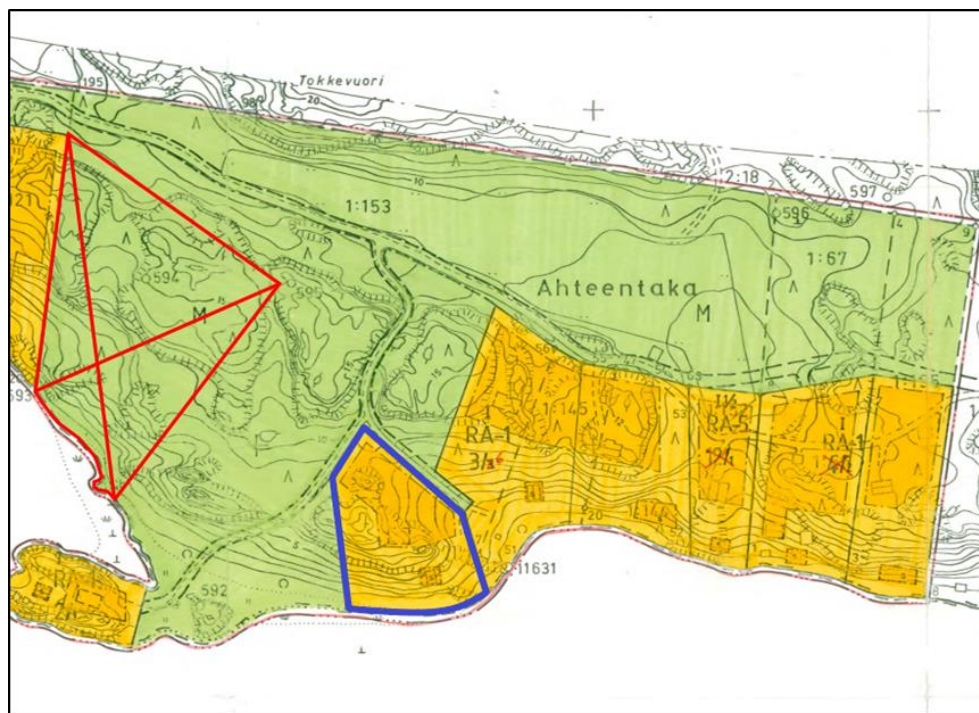
Asuntoalue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla sivuasunto ja asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m². Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rymättylän kunnanvaltuuston 16.12.1993 hyväksymä ja Lääninhallituksen päätöksellä 7.10.1994 voimaan tullut Elorannan ranta-asemakaava. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa yhden enintään 120 k-m² lomarakennuksen ja erillisen, enintään 25 k-m² saunarakennuksen sekä enintään 30 k-m² vajarakennuksen. Yli 6000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 20 k-m² vierasmajan ja enintään 25 k-m² saunarakennuksen.

Ote ranta-asemakaavasta:



Lähde: ranta-asemakaavakartta

RA-1

Lomarakennusten korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään 120 k-m² lomarakennuksen ja erillisen, enintään 25 k-m² saunarakennuksen sekä enintään 30 k-m² vajarakennuksen. Yli 6000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi enintään ~~40~~ 20 k-m² vierasmajan, ja saunarakennus saa olla enintään ~~40~~ 25 k-m².

Rakennusjärjestys

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

jestys kumoaa Rymättylän kunnan 23.5.2002 hyväksytyn rakennusjärjestyksen. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Kaavan pohjakartta

Pohjakarttana käytetään voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 25.4.2019. 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 25.4.2019 päivätyn kaavaluonnoksen sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan __.__.2019 § 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 __.__.2019. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019 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 pp.kk.2019 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2019.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus

4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne

Osa Elorannan ranta-asemakaavaa kumotaan loma-asuntojen korttelissa 3 (RA-1). Kumoaminen koskee korttelin 3 tonttia nro 1.

Mitoitus

Kumottavan alueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria ja rantaviivan pituus noin 85 metriä.

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

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

4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava ei lisää uutta vakituista asutusta alueella. Kumottavan kaavan rakennuspaikalla on tehty käyttötarkoituksen muutos ja mahdollistettu vakituinen asuminen 21.11.2001.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan kumoamisen myötä alueelle tulee voimaan Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan muutos.

Palvelut

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

Liikenne

Kaavan osittaisen kumoutumisen toteutuminen ei lisää vesi- eikä autoliikenteen määrää merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Maisemarakenne, luonnonolot

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisema- tai luonnonoloihin. Kumottava alue on voimassa olevassa yleiskaavassa korttelialuetta.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Maa- ja kallioperä

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteutuksen seuranta

Ranta-asemakaavan kumoutuessa toteutusta ohjaa Rymättylän pohjoisosan osayleiskaavan muutos. Alueen jatkosuunnittelusta, rakentamisesta ja viranomaisvalvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa 25.4.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.