

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMA-  
KAAVAN MUUTOS 2

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**21.8.2019**

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue

### Tunnistetiedot

Suunnittelualue koskee osaa kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnittelualue koostuu kolmesta palstasta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 4,3 hehtaaria.

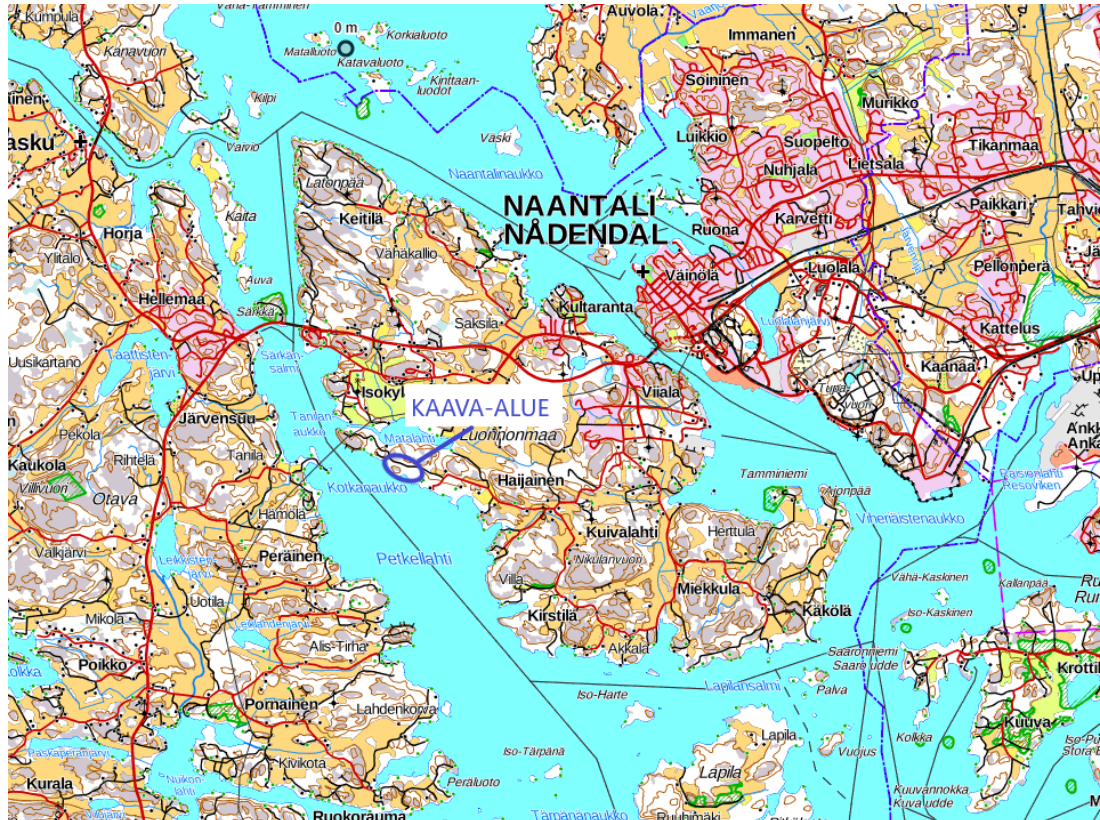
Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 230 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 210 metriä.

### Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla noin 7,7 km Naantalin keskustasta lounaaseen.

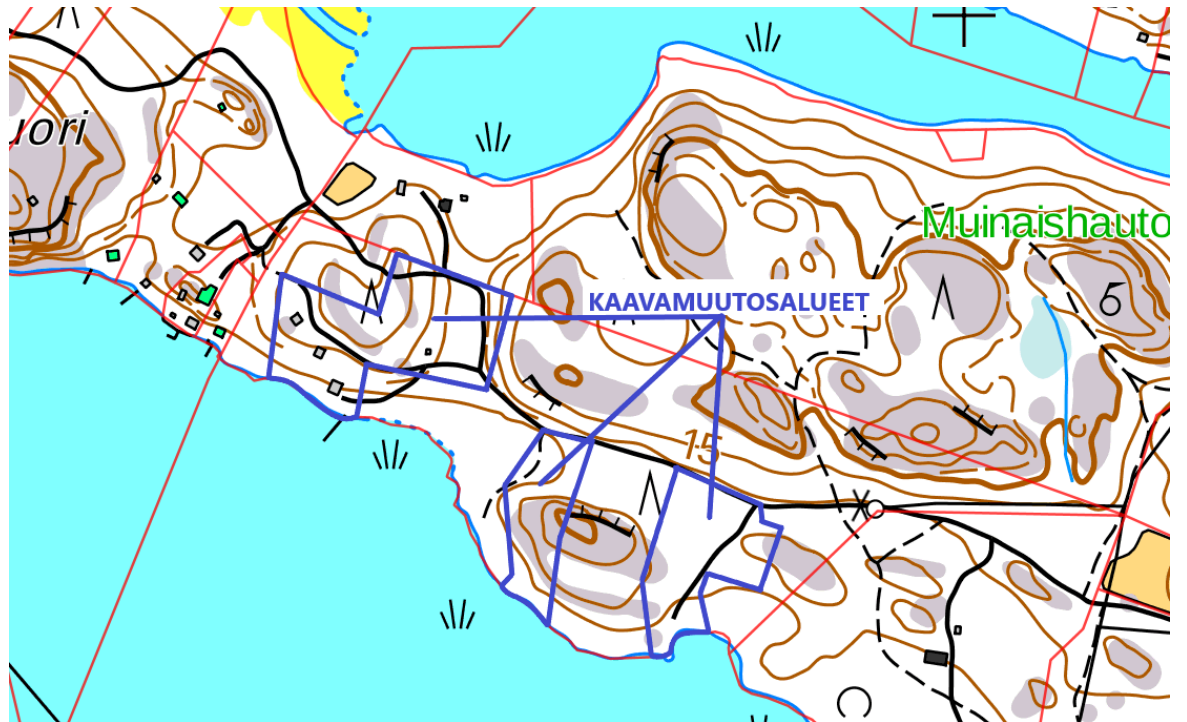
Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen sijainti kartalla:



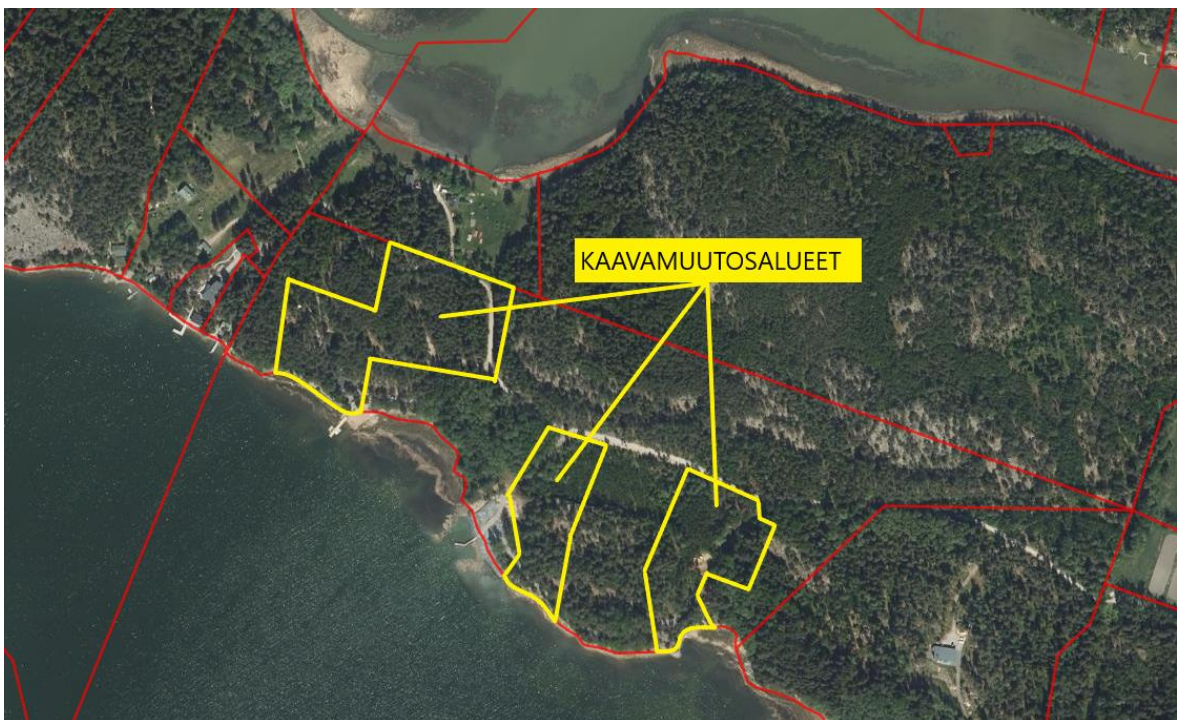
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvassa (rajaus keltaisella):



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä. ©MML

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnittelualue muodostuu kolmesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteleiksi 9-11. Kolmeen kortteliin on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Kortteli 9:ssä on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelit 10 ja 11 ovat rakentamattomia.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

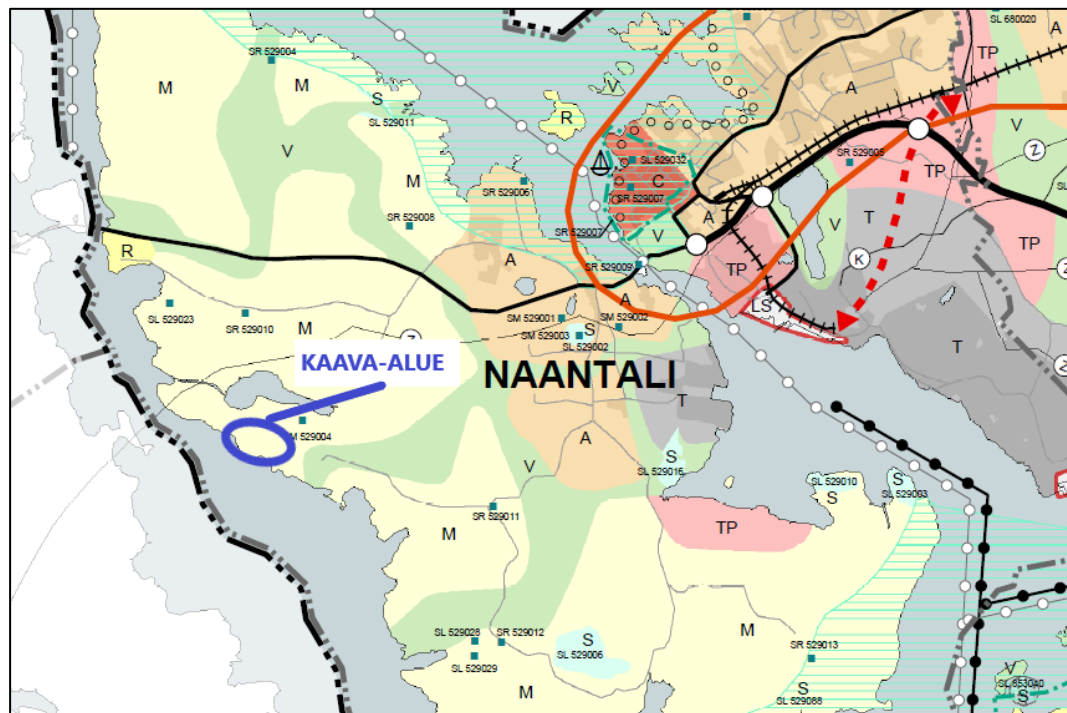
#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta

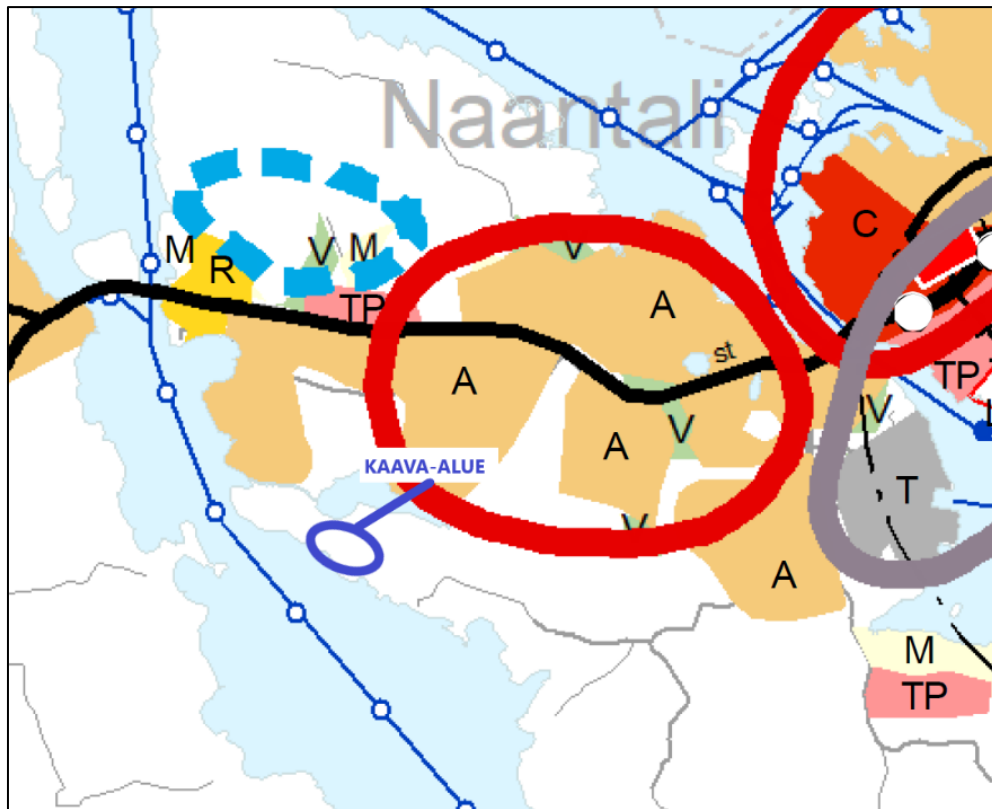
M	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)</b>          Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS (VSMK):</b>          Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p> <p><b>ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (TKSMK):</b>          Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton rantaviiva varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.</p>
---	---

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

### Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suupiirteinen suunnittelualue rajattu sisellä:

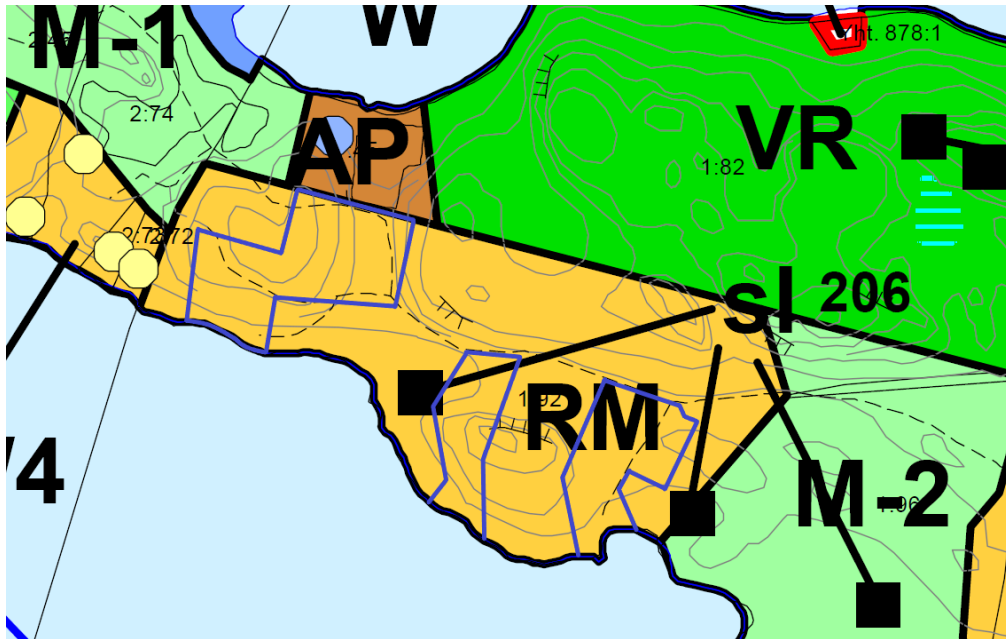


Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymä ja 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Suunnittelualueella on osoitettu kohde, joilla on erityisiä suojeluarvoja (sl).

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä:



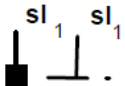
Lähde: Osayleiskaavakartta

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



**KOHDE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.**

Alueella sijaitsee potentiaalinen luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi.

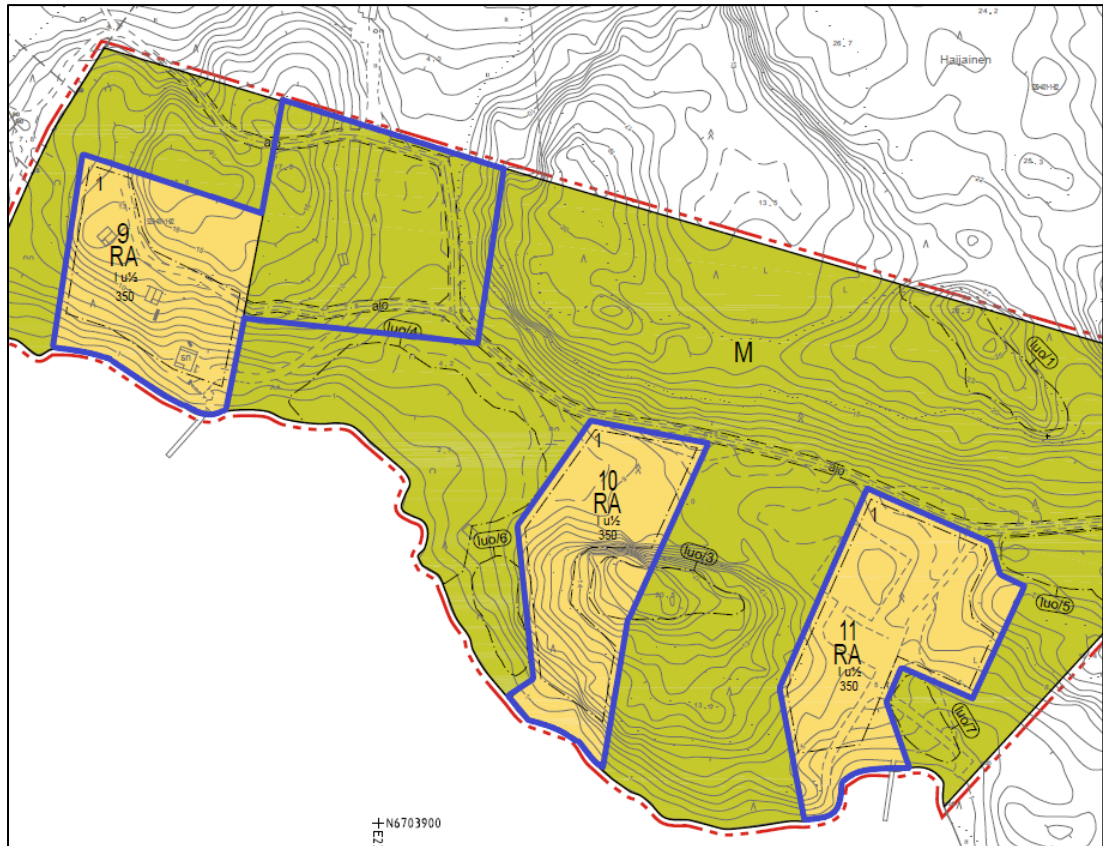
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai arvokas maisemakuva säilyy.

Numero viittaa kaavaselostukseen liitteeseen.

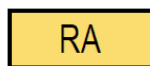
### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo).

Ote ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen palstat sinisellä rajauksella:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, kaksi vierasmajaa sekä muita talousrakennuksia. Vähintään toisen vierasmajoista tulee sijaita rakennusalan pohjoisosassa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup>. Päärakennus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

(luo/1)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu Metsälain 10 § mukaan suojeltavat luontotyypit.

Indeksinumero merkinnän jäljessä viittaa luontoselvityksen numerointiin.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alu-



een puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Kaikkien rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jättää puustoa.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden katemateriaalien käyttöä tulee välttää. Rakennuksen julkisivussa olevan lasipinnan suurin sallittu korkeus on 3 metriä. Kahta suurta lasipintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Jätevesiä ei saa johtaa maastoon eikä vesistöön käsittelemättöminä. Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Ennen viemäriverkoston rakentamista käymälävedet tulee johtaa umpitankkiin. Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuiva-käymälä tai vastaava ja se on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä siten, että se ei haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Valaistuksessa tulee huomioida alueiden merkitys lepakoille. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueelle ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

#### Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen 1½- kerroksisen loma-asunnon. Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksi-kerroksista talousrakennusta.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Alle 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen, enintään 20 k-m<sup>2</sup> vierasmajan sekä yhden erillisen enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julkisivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +3,50 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu viralliset ranta-asemakaavan pohjakartat. Karttojen mittakaava on 1:2000.

## 2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä kortteleiden 9-11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 1050 m<sup>2</sup> pysyy muuttumattomana. Tavoiteltavia muutoksia ovat:

- korttelin 9 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m<sup>2</sup>:stä 300 m<sup>2</sup>:iin

- korttelin 10 käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asuntojen korttelialueesta (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennusoikeus säilyy ennallaan 350 m<sup>2</sup>
- korttelin 11 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m<sup>2</sup>:stä 250 m<sup>2</sup>:iin
- rakennusoikeuden osoittaminen maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 m<sup>2</sup>:n varastorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 m<sup>2</sup>:n katos
- noin 15 m x 30 m suuruisen ohjeellisen alueen osoittaminen varastorakennuksen viereen, johon saa sijoittaa urheilukentän

### 2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne

Suunnittelualueelta on laadittu jo seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Lepakkoselvitys

### 2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Naantalin kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Syyskuu 2019: Naantalin kaupunginhallitus käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä toteaa ranta-asemakaavamuutoksen käynnistymisen.

Lokakuu 2019: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla ja osoitteissa [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali) sekä [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi). Nähtävillä olosta ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan Naantalin kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa.

### Ehdotusvaihe

Tammikuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Huhtikuu 2019: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101,

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen  
puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Naantalin kaupunki:

maanmittausinsinööri Birit Keva  
puh. 044 733 4702, [birir.keva@naantali.fi](mailto:birir.keva@naantali.fi)

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**