

NAANTALIN KAUPUNKI

HÄMMÄRÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



8.6.2018 27.2.2019 22.10.2019

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

Kaavamuutosalue muodostuu osasta kiinteistöjen 529-499-8-26 Länsitalo, 529-499-8-12 Ihanelma ja 529-499-2-120 Fältinranta alueita.

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Kiinteistötunnus
8:26	Länsitalo (osa)	3,671	260	529-499-8-26
8:12	Ihanelma (osa)	0,321	0	599-499-8-12
2:120	Fältinranta (osa)	0,259	140	599-499-2-120

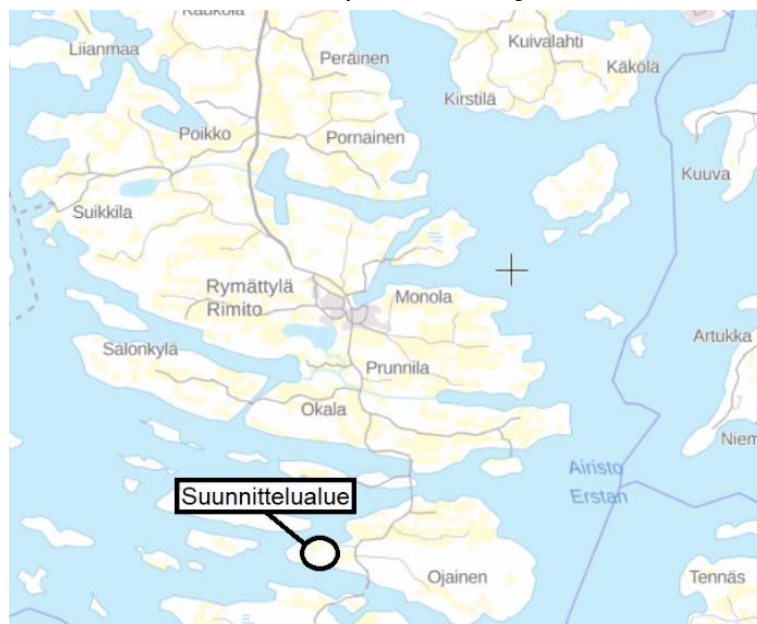
Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 4,25 hehtaaria. Alueella on todellista rantaviivaa noin 40 metriä. Muunnettua rantaviivaa on noin 437 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Airismaassa noin yhdeksän kilometriä Rymättylän keskustasta etelään ja noin 27 kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

Suunnittelualue sijaitsee kiinteän tieyhteyden päässä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvassa (sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

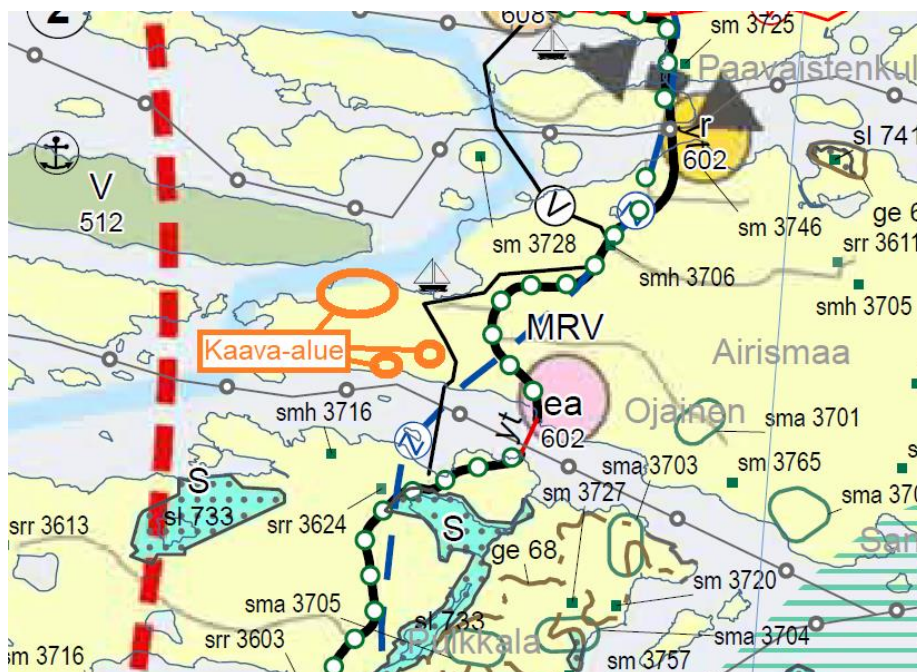
Suunnittelualue on maastoltaan saariston kallioista metsämaata. Alue on maastoltaan vaihtelevaa. Alueen pohjoisosassa ranta-alue on melko jyrkkäpiirteistä. Alueen eteläosassa ranta-alue on kaavamuutosalueen kohdalla selvästi loivempaa.

Kiinteistön 529-499-2-120 Fältinranta alueella on rakennettuna saunarakennus. Muilta osin kaava-alue on rakentamatonta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissuunnitelmia. 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.

SUUNNITTELUAARAYS:

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.

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

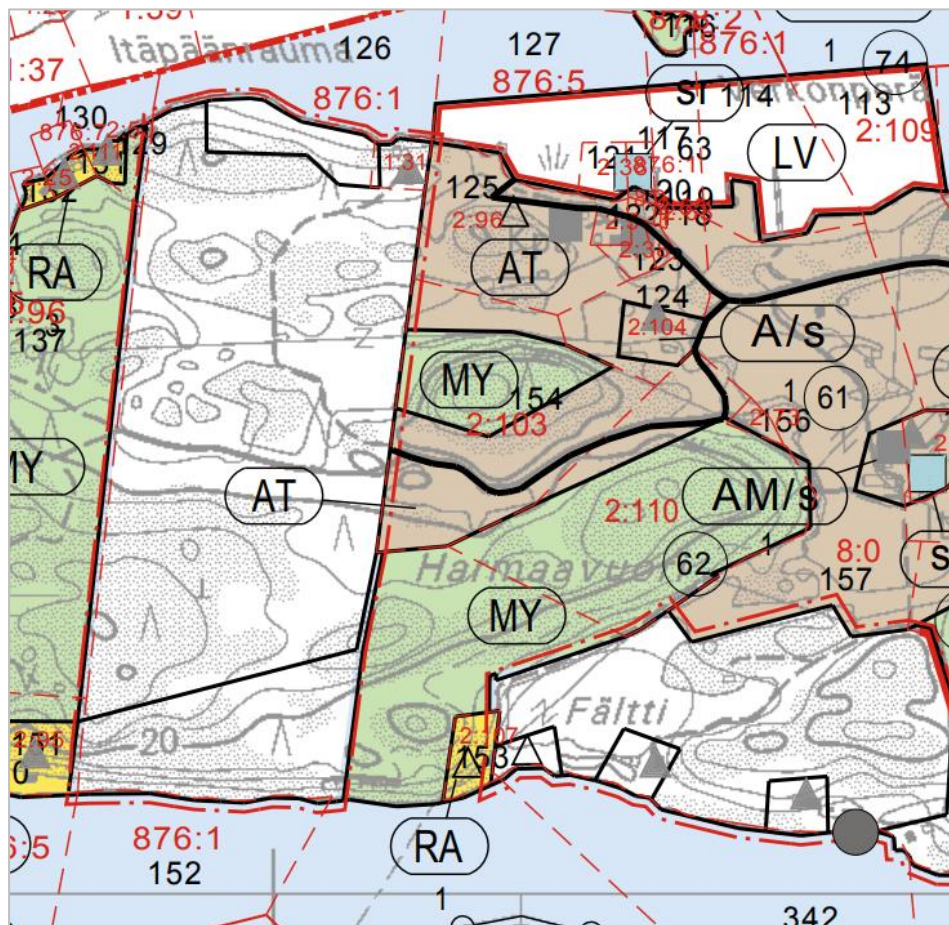
①

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

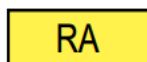
Yleiskaava

Kiinteistön 529-499-2-120 Fältinranta alueella on voimassa 1.6.2006 hyväksytty ja 20.9.2006 voimaan tullut Eteläisen saariston osayleiskaava Aisrismaa-Aasla. Kaava-alueen muilla osa-alueilla ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ote osayleiskaavasta:



Kiinteistön 529-499-2-120 Fältinranta alueelle on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA). Alueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka. Kiinteistön alueelle on lisäksi osoitettu kaksi uutta loma-asuntoa.



Loma-asuntoalue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

- ▲ Loma-asunto.
- symboli osoittaa, että rakennuspaikka on kokonaan tai osittain rakennettu.
(osoitettu rakennuslupa- ja rakentamistilanteen perusteella)
- △ - uusi

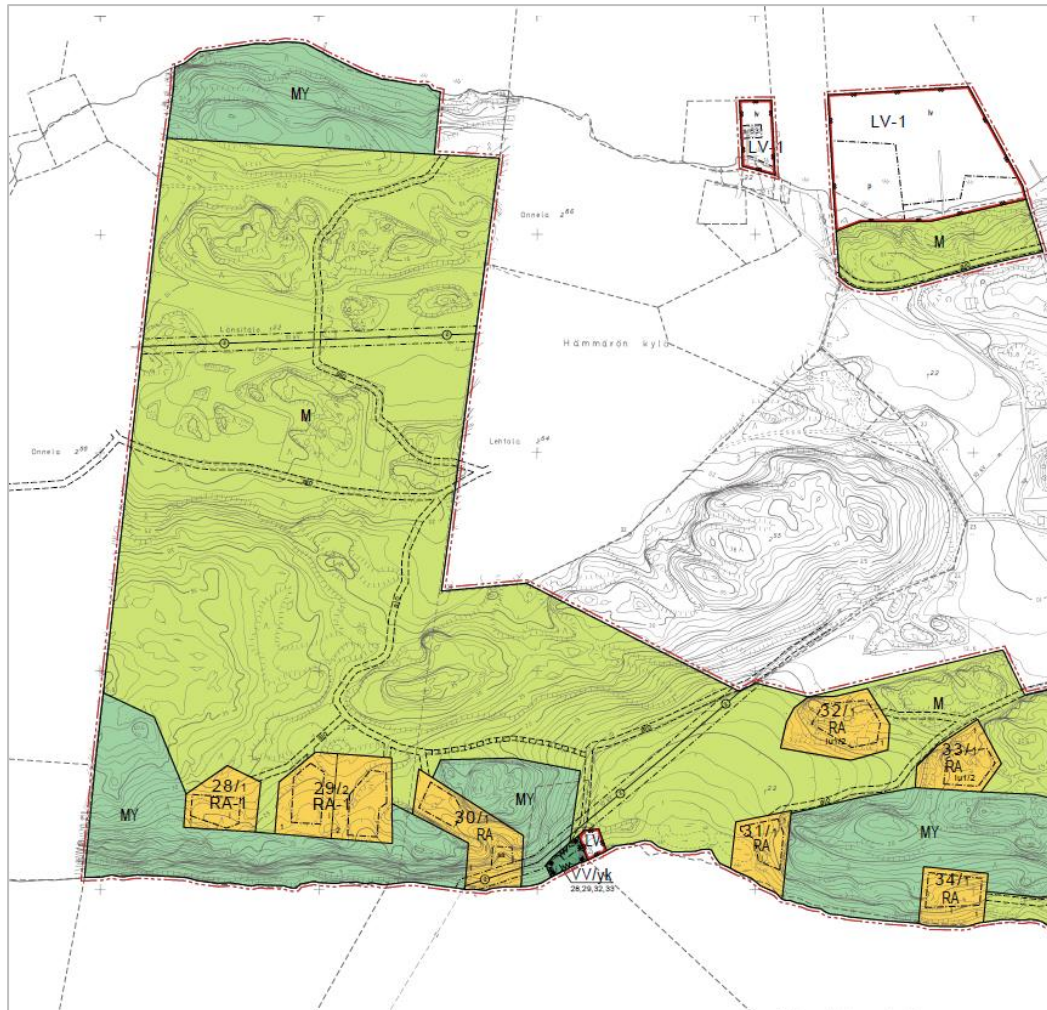
Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vanhentunut kiinteistön 529-499-2-120 osalta, eikä sillä ole ohjausvaikutusta alueella muutoin kuin rantarakentamisen mitoituksen osalta.

Ranta-asemakaava

Kaava-alueella on voimassa Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 12.12.2011.

Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialuetta (RA), venevalkamaa (LV), uimaranta-aluetta, joka on tarkoitettu korttelien 28, 29, 32 ja 33 yhteiskäyttöalueeksi (VV/yk), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY). RA-rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 200 k-m². Uimaranta-alueelle saa rakentaa enintään 50 k-m² saunarakennuksen korttelien 28, 29, 32 ja 33 yhteiskäyttöön.

Ote muutettavasta kaavasta:



Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Alle 2 000 m²:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 20 k-m² vierasmajan sekä yhden erillisen enintään 30 k-m² suuruisen lämpöeristämättömän vajarakenuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan ranta-vyöhykkeen 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 m² 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-alueen pohjakartta (mittakaava 1:2000) on hyväksytty 1.6.1977 ja sitä on täydennetty 28.10.1991 tilojen 1:16, 1:17, 1:18 ja 1:19 osalta, vuonna 2019 Maanmittauslaitoksen numeerisella kiinteistörajapiirroksella sekä 2.10.2019 tilojen 2:120, 8:11, 8:12 ja 8:26 osalta.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää korttelin 33 ei-omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistön 529-499-8-26 Länsitalo pohjoisosaan. Tavoitteena on lisäksi poistaa uimaranta-alueen

(VV) yhteiskäyttöaluetta koskeva merkintä, yhdistää uimaranta-alue viereiseen venevalkama-alueeseen (LV) ja osoittaa kaavassa rakennusoikeus saunarakennukselle sen mukaisesti, mitä alueeseen kohdistuvassa poikkeamisluvassa on päätetty.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Viitasammakko-, lepakko- ja linnustoselvitys

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 maanomistaja, 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 2018:	Naantalin kaupunginhallitus käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen sekä toteaa ranta-asemakaavamuutoksen käynnistymisen.
Maaliskuu 2019:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä Naantalin kaupungin

teknisten palvelujen maankäyttöosastolla ja osoitteissa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali sekä www.naantali.fi. Nähtävillä olostä ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan Naantalin kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olostä 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

Marraskuu 2019:

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

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2020:

Kaupungin *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, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Naantalin kaupunki:

maanmittausinsinööri Birit Keva
puh. 044 733 4702, birit.keva@naantali.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy