

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.91



14.11.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys.....	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta	17
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot.....	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö	19
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen	20

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 21

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Palvelut.....	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset	24

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.8.2019	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa 4.11.2019 § 346
0.91	Tarkistettu kaavaluonnos	14.11.2019	Osallisten kuuleminen

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUU- TOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 9-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 9-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laadin-
nasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä
(Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2019
Osallistumis- ja arviointi suunnitelma sekä	
kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla noin 7,7 kilometriä
Naantalin keskustasta lounaaseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjes-
tellä kortteiden 9-11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa
olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus
1050 m² pysyy muuttumattomana. Tavoiteltavia muutoksia ovat:

- korttelin 9 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m²:stä 300
m²:iin

- korttelin 10 käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asuntojen korttelialueesta (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennusoikeus säilyy ennallaan 350 m²
- korttelin 11 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m²:stä 250 m²:iin
- rakennusoikeuden osoittaminen maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 m²:n varastorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 m²:n katos
- noin 15 m x 30 m suuruisen ohjeellisen alueen osoittaminen varastorakennuksen viereen, johon saa sijoittaa urheilukentän

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu osasta kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnitteluala muodostuu kolmesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi 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.

Suunnitteluala on pinta-alaltaan noin 4,3 hehtaaria. Suunnittelualan todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 230 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 210 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata.





Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu ympäristö

Korttelissa 9 on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelit 10 ja 11 ovat rakentamattomia.



Rakenteilla oleva loma-asunto ja sauna korttelissa 9. Etualalla erillinen autokatos.
Kuva: Pasi Lappalainen



Loma-asunto korttelissa 9. Kuva: Pasi Lappalainen



Laituri ja ranta korttelissa 9. Kuva: Pasi Lappalainen

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Lähin kiinteä muinaisjäännösalue, pronssikautinen hautapaikka (tunnus 1000004137), sijaitsee suunnittelualueen rajasta noin 250 metriä koilliseen.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

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:

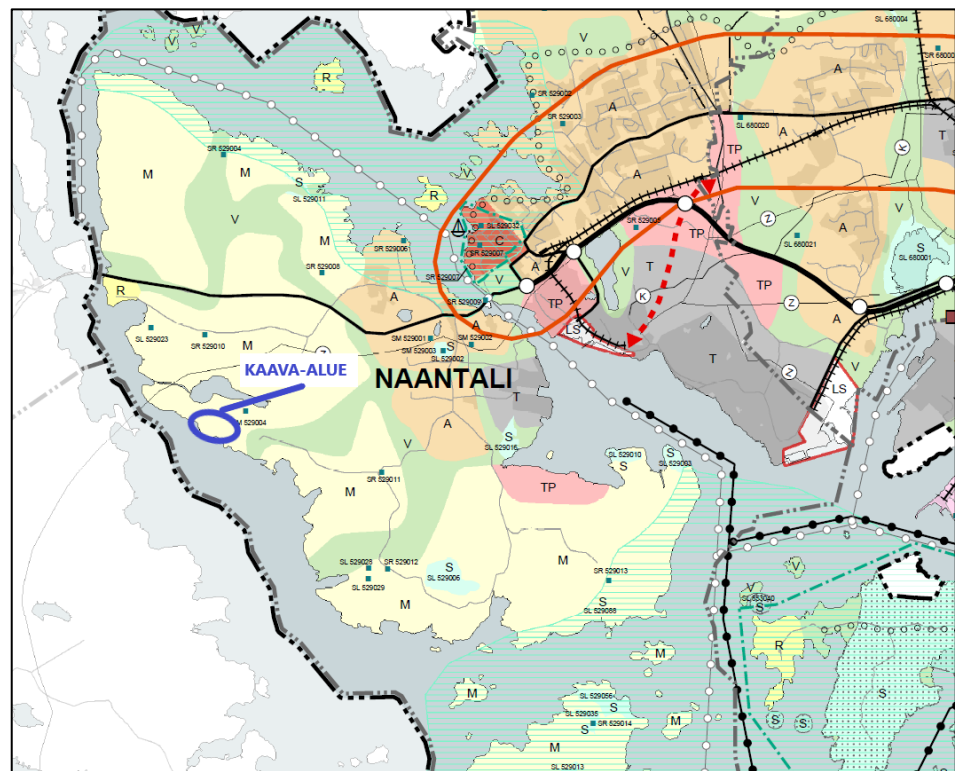
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

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

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

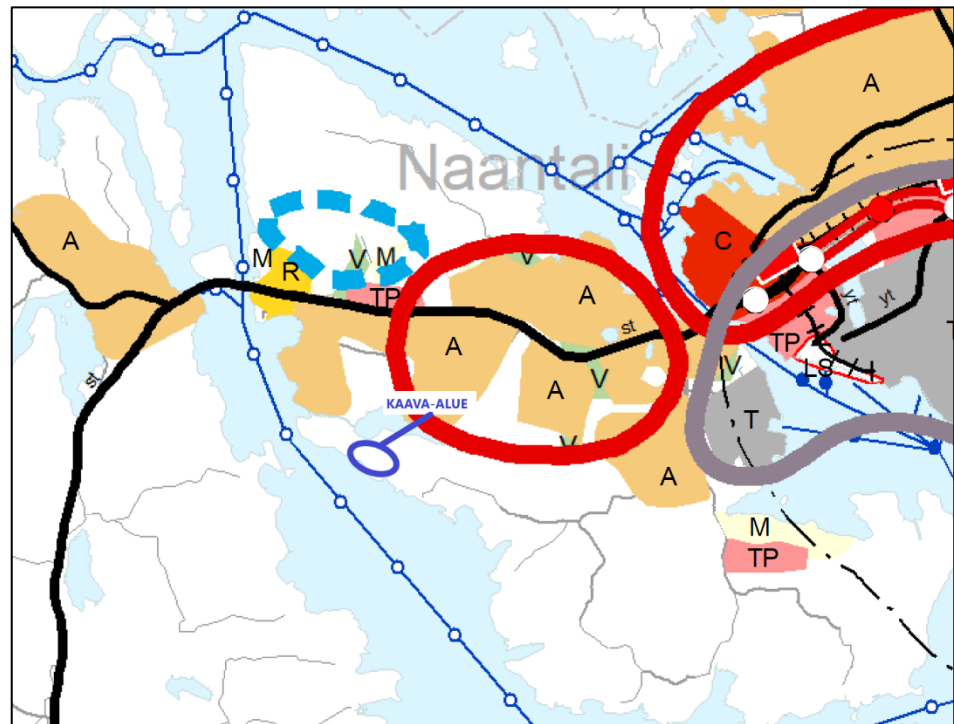
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK):

Suunnitellessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.

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. Kaava-alueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

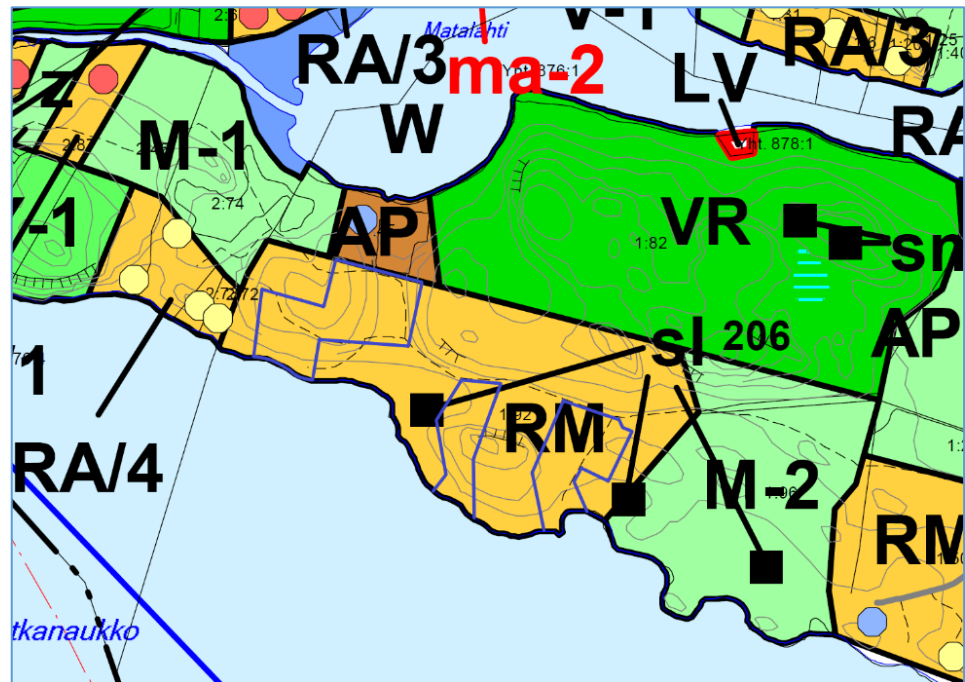
Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa kaava-alueen raja-
aus sinisellä:



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). Lähelle suunnittelualuetta ja osin suunnittelualueelle on osoitettu kohteita, joilla on erityisiä suojeluarvoja (sl).

Ote osayleiskaavasta, jossa kaava-alue sinisellä rajauksella:

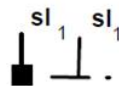


Lähde: Osayleiskaavakartta

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:

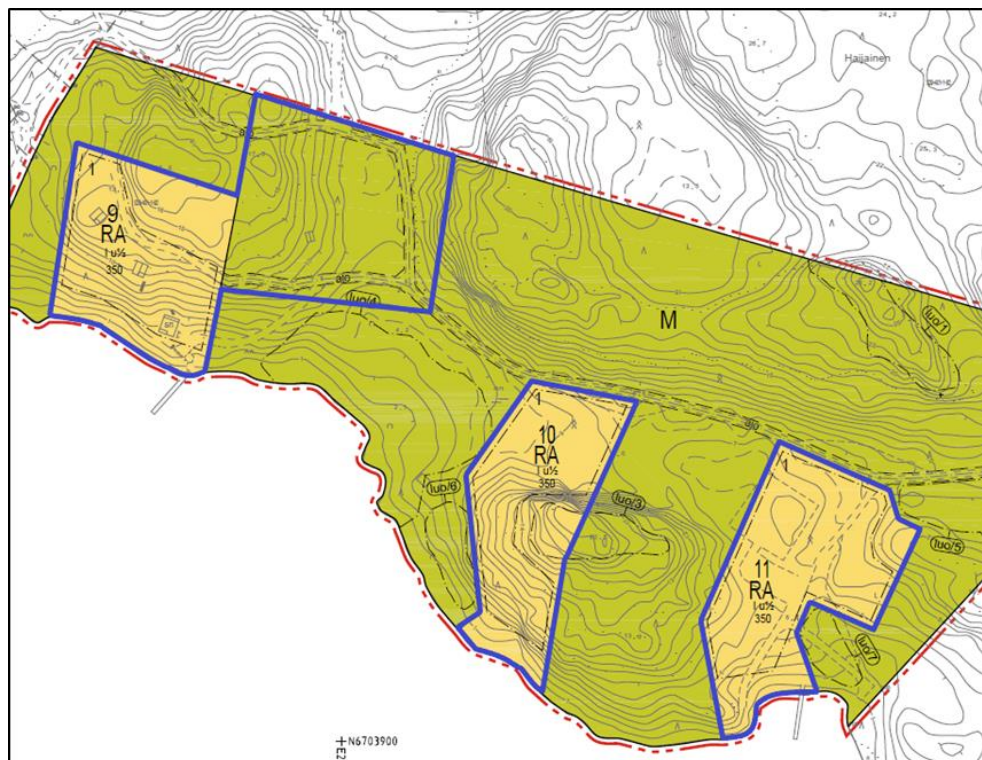


MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



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-asetmakaava

Lähde: Matalahti-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutos, kaavakartta

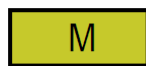
Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutos. Suunnittelualue on ranta-asetmakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä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



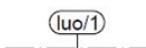
Loma-asuntojen korttelialue.

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-m². Päärakennus saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmajat enintään 50 k-m².



Maa- ja metsätalousalue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu Metsälain 10 § mukaan suojeltavat luontotyypit. Indeksinumero merkinnän jäljessä viittaa luontoselvityksen numerointiin.

Voimassa olevan ranta-asetmakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkor-

keuden 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 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alueen 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 kuivakäymälä 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-m². Rakennuspaikalle saa ko-

konaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta.

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 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 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.

Emätilaselvitys

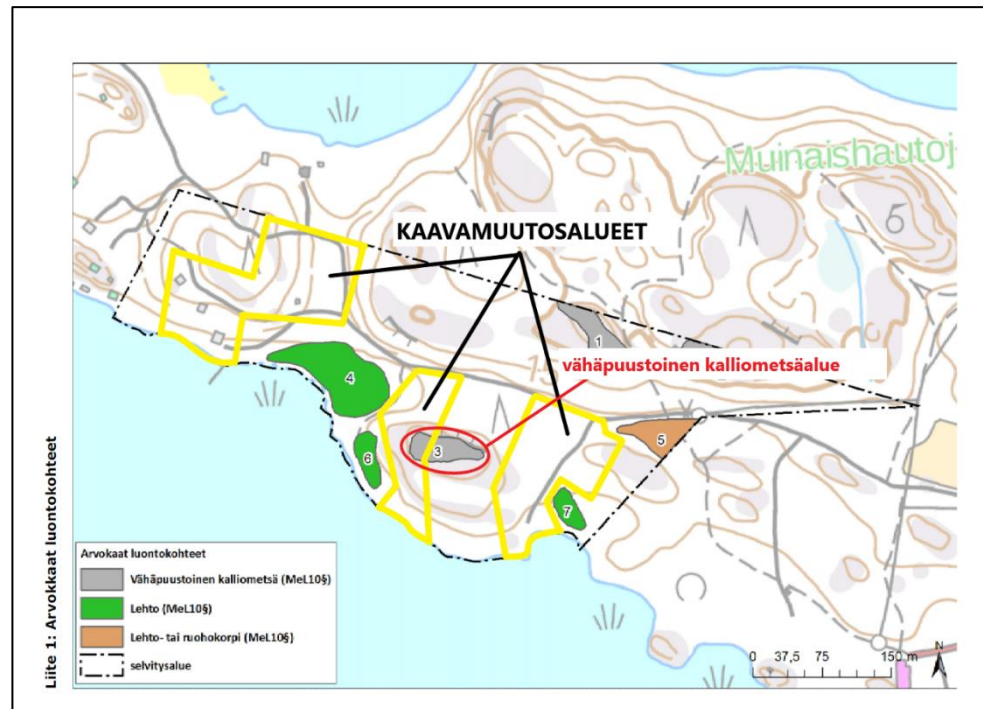
Suunnittelualueelta on tehty emätilaselvitys voimassa olevan ranta-asemakaavan suunnittelun yhteydessä. Suunnittelualueelta ei ole ollut tarpeen laatia uutta emätilaselvitystä, sillä ranta-asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys nykyiseen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan liittyen 29.9.2016. Luontoselvityksen on toteuttanut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n biologi FM Tiina Mäkelä. Maastotyöt tehtiin 5.6.2016, jonka aikana kirjattiin ylös suunnittelualueen luontotyyppien ja kasvillisuuden yleispiirteet. Erityistä huomiota kiinnitettiin uhanalaisiin, silmälläpidettäviin luontotyypeihin, Metsälain 10§:n mukaisiin kohteisiin sekä muutoin huomionarvoisiin luontotyypeihin. Kasvillisuusselvityksen aikana kirjattiin ylös myös alueella havaittu linnusto sekä kiinnitettiin huomiota mahdollisiin luontodirektiivin liitteen IV eläinlajien elinympäristöihin. Liito-oravalle soveltuvilta metsäalueilta etsittiin liito-oravan papanoita lehtipuiden ja kookkaiden kuusten tyviltä. Suunnittelualueella esiintyvä lepakkolajisto ja lepakoille arvokkaat alueet kartoitettiin yöaikaan tehtävällä detektorikartoituksella Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusmenetelmiä soveltaen (SLTY).

Selvityksen mukaan vireillä olevan ranta-asemakaavamuutoksen suunnittelualueella (kortteli 10) sijaitsee vähäpuustoinen kallio-metsäalue, jonka puuston muodostavat vanhat kilpikaarnaiset männyt sekä hieskoivut. Alikasvoksena on nuoria, kitukasvuisia mäntyjä ja paikoin kasvaa hieman pihlajaa ja katajaa. Kasvillisuus on poronjäkälävaltaista. Alueelle sijoittuu selvityksen mukaan mahdollisia Metsälain 10§:n mukaisia kohteita (kohta 7: "karukkokankaita, puutuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot ja louhikot, joiden ominaispiirre on harvahko puusto").

Kohde on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa merkitty luo/3-merkinnällä ja kaavamääräyksellä *”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu Metsälain 10§:n mukaan suojeltavat luontotyypit. Indeksinumero merkinnän jäljessä viittaa luontoselvityksen numerointiin”*.



Luontoselvityksessä voimassa olevan ranta-asemakaavan suunnittelualueelta kartoitetut arvokkaat luontoalueet. Lähde: Matalahti-kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, luontoselvitys: FCG Suunnittelu ja tekniikka 2016 (FM Tiina Mäkelä).

Selvityksen mukaan alueen metsät ovat pääosin tavanomaisia, talouskäytössä olevia eri-ikäisiä metsäkuvioita, joilla uhanalaisten ja muiden huomionarvoisten eläinlajien esiintymistodennäköisyys on vähäinen. Myös pesivä lintulajisto edustaa Suomessa runsaana esiintyvää havu- ja sekametsien yleislajistoa.

Alueella on selvityksen mukaan vain vähän sopivaa elinympäristöä esimerkiksi viitasammakoille ja liito-oraville ja selvitysalueen lepakkolajisto on alueellisesti melko tavanomaista. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa lepakoille tärkeät ruokailualueet tulisi selvityksen mukaan huomioida rakentamisen, metsäalueiden hakkuiden ja harvennusten yhteydessä sekä erityisesti myös mahdollisten kulkureittien valaistusta suunniteltaessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 14.11.2019. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunto tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan 4.11.2019 § 346.

Kaavan laatija huolehtii kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Rannikkoseutu-lehdessä __.__.2019. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.11.2019 päivätty kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__.2019–__.__.2019 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa 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 __.__.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tavoite on järjestää kolmen loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennusoikeus uudestaan siten, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus pysyy muuttumattomana. Kokonaisrakennusoikeuden puitteissa osoitetaan rakennusoikeutta vähäisesti myös maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamuutoksella osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2), erillispientalojen korttelialue (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 2,08 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,95 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,27 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m² ja loma-asuntojen korttelialueille (RA-1, RA-2) on osoitettu rakennusoikeutta 550 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle (M) rakennusoikeutta on osoitettu 150 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu kerrosalaa yhteensä 1050 k-m².

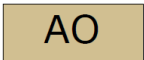
Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Naantalin keskustassa noin 7,7 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kortteli 10



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia.

Asuinrakennus saa olla enintään 250 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmaja enintään 25 k-m².

Korttelialueella sijaitsee Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, vähäpuustoinen kalliometsäalue, joka on kaavassa osoitettu määräyksellä luo-1.

Kortteli 9

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

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

Loma-asunto saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmajat enintään 50 k-m².

Kortteli 11

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia.

Loma-asunto saa olla enintään 150 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmaja enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutos ja yhden loma-asumiseen osoitetun korttelin muuttaminen vakituiseen asumiseen eivät merkittävästi vaikuta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uutta rakennusoikeutta tai uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella järjestellään uudestaan voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 7,7 kilometrin päässä Naantalın keskustassa.

Liikenne

Kaavan toteutuminen ei juurikaan lisää vesi- eikä autoliikenteen määrää. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uutta tiealuetta tai uusia ajoyhteyksiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Lähin kiinteä muinaisjäännösalue, pronssikautinen hautapaikka (tunnus 1000004137), sijaitsee suunnittelualueen rajasta noin 250 metriä koilliseen. Kaavamuutoksella ei nähdä olevan vaikutusta muinaismuisto- tai muinaisjäännöskohteisiin ja -alueisiin.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistymisen kannalta, mutta kaavassa huomioidut arvokkaat luontokohteet sekä lepakoiden elinympäristöt lisäävät alueen virkistysarvoja ja niillä on positiivinen vaikutus alueen luonnonympäristön säilymisen kannalta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemarakenteelle. Rakentaminen tullaan sopeuttamaan alueen maisemaan ja ympäristöön eikä kaavassa osoiteta määrällisesti aikaisempaa enemmän rakennusoikeutta alueelle. Kaava-alueella ei myöskään ole tiedossa sellaisia arvokkaita maisemallisia arvoja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksessa (mm. valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet, kansallismaisema).

Vaikutukset luonnonympäristöön on pyritty minimoimaan ottamalla kaavoituksessa huomioon alueen erityiset luontoarvot (vrt. alueelta tehty luonto- ja lepakkoselvitys 2016) sijoittamalla rakentamiseen tarkoitetut alueet arvokkaiden luontokohteiden (luo) ulkopuolelle.

Lepakkoselvityksessä todetaan, että viiksisiippalajit sekä vesisiippa karttavat sekä luonnonvaloa että keinovalaistuja alueita, joten metsähakkuiden lisäksi metsän valaiseminen yleensä karkottaa

siippalajit. Mikäli siipoille tärkeää metsää (esim. ulkoilu- ja ajoreittejä) joudutaan valaisemaan, voi keinovalaistuksen haittavaikutuksia vähentää seuraavin keinoin:

- Metsää ei valaista touko-syyskuun aikana eli lamput ovat poissa päältä
- Metsään osuvaa "valosaastetta" vähennetään suuntaamalla valot alas tielle ja käyttämällä lyhyitä valopylväitä
- Vesisiippa karttaa keinovaloja eli rantoja ei tulisi valaista touko-syyskuun välisenä aikana
- Valopylväät sijoitetaan harvaan
- Pidetään kesällä päällä vain joka toinen lamppu
- Otetaan metsäreitille katuvaloihin käyttöön liiketunnistimet
- Käytetään LED-valoja, joiden aiheuttaman haitan on todettu olevan vähäisempi valoa karttaville lajeille

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa __.__.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.