

NAANTALIN KAUPUNKI

LIVONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN I MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



30.4.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	4
1.3.	Kaavan tarkoitus.....	4
2.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
	Alueen yleiskuvaus.....	6
	Luonnonympäristö ja maisema	6
	Rakennettu ympäristö	8
	Muinaismuistot	12
	Maanomistus.....	12
2.2.	Suunnittelutilanne.....	12
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
	Maakuntakaava	13
	Vaihemaakuntakaava	14
	Yleiskaava	14
	Ranta-asemakaava	15
	Rakennusjärjestys.....	17
	Emätilaselvitys	18
	Luontoselvitys	19
	Vanha rakennuskanta.....	19
	Kaavan pohjakartta.....	19
	Rakennuskiellot	19
3.1.	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	20
3.2.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
	Viranomaisyhteistyö	20
	Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	20
	Kaavaehdotus	20
	Kaavan hyväksyminen	20
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut	21
4.1.	Kaavan rakenne.....	21
	Mitoitus	22
	Palvelut	22

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.2.	Kaavan suhde maakuntakaavaan	22
4.3.	Yleiskaavallinen tarkastelu	23
4.4.	Kaavan suhde muihin kaavoihin	24
4.5.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Maa- ja metsätalousalueet	25
4.6.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Taloudelliset vaikutukset	26
4.7.	Ympäristön häiriötekijät	26
4.8.	Nimistö	26
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	27
5.3.	Toteutuksen seuranta	27

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.4.2020	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.2020 § __
-----	--------------	-----------	---

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI LIVONSAAREN I RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 529-576-2-16 Härylä.

Kortteleita 47 ja 49, osaa kortteleita 42, 43 ja 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 47 ja 50, osa kortteleita 42, 43 ja 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2020
Osallistumis- ja arviointi suunnitelma sekä	
kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu yhteensä kolmesta palstasta (alueet 1, 2 ja 3), jotka sijaitsevat Naantalin Livonsaarella Askaisissa noin 28-30 kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä loma-asuntojen kortteleiden rakennuspaikat suunnittelualueella uudestaan niin, että:

- korttelin 42 rakennuspaikka 3 alueella 1 siirretään nykyiseltä paikalta alueen pohjoiskärkeen maa- ja metsätalousalueelle
- korttelin 45 rakennuspaikka 1 alueella 2 siirretään hieman länteen alueen maa- ja metsätalousalueelle
- korttelin 47 rakennuspaikka alueella 2 siirretään alueen 1 maa- ja metsätalousalueelle
- korttelin 49 rakennuspaikka 1 siirretään länteen Kuuttokarin saareen maa- ja metsätalousalueelle

Lisäksi kaavatyön yhteydessä kasvatetaan rakennuspaikkakoh-
taista rakennusoikeutta muutosalueilla ympäröivän yleiskaavan
mahdollistamaan tasoon (180 kerrosalaneliömetriä).

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee osaa kiinteistöä 529-576-2-16 Härylä. Suunnitteluala koostuu yhteensä kolmesta palstasta (alueet 1, 2 ja 3). Suunnitteluala koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen kortteleita 47 ja 49, osaa loma-asuntojen kortteleita 42, 43, 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluala on pinta-alaltaan yhteensä noin 13 hehtaaria.

Suunnittelualan todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 1464 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 1330 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin saariston kallioista metsämaata. Alueen 1 koillisosassa, alueen 2 länsiosassa ja alueen 3 länsiosassa on paikoin ruovikkoista rantaa. Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita tai maisema-alueita, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.



Kallioista rantamaisemaa alueen 1 länsiosassa (muutettavassa kaavassa M-alue).



Kallioista rantamaisemaa alueen 1 pohjoisosassa.



Rantamaisemaa alueen 2 pohjoisosassa (kortteli 45)



Metsämaisemaa alueella 2.



Rantamaisemaa alueella 3 (muutettavan kaavan korttelin 49 rantaa). Edessä näkyy Kuuttokarin saari.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu yhteensä 10 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1). Korttelin 42 rakennuspaikalle 2 sekä alueen 2 länsiosaan kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueelle on rakennettu saunarakennukset. Muut suunnittelualueen lomarakennuspaikat ovat rakentamattomia.



Saunarakennus korttelin 42 rakennuspaikalla 2.



Korttelin 43 rakentamaton rakennuspaikka 1.



Rakennuksia alueen 1 korttelin 43 rakennuspaikalla 2. Alue ei kuulu suunnittelu-alueeseen.



Ajoyhteys alueella 1.



Korttelin 45 rakennuspaikan 1 rantaa alueella 2.



Korttelin 45 rakennuspaikan 2 rantaa alueella 2.



Saunarakennus alueen 2 länsiosassa kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueella (ei sisälly kaavamuutosalueeseen).



Rakentamaton rakennuspaikka korttelissa 47 alueella 2.



Ajoyhteys korttelien 47 rakennuspaikoille alueella 2. Ajoyhteys kulkee korttelin 47 rakennuspaikan 3 läpi.



Ajoyhteys lomarakennuspaikoille alueella 2.



Korttelin 49 rakennuspaikan 1 rantaa.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

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

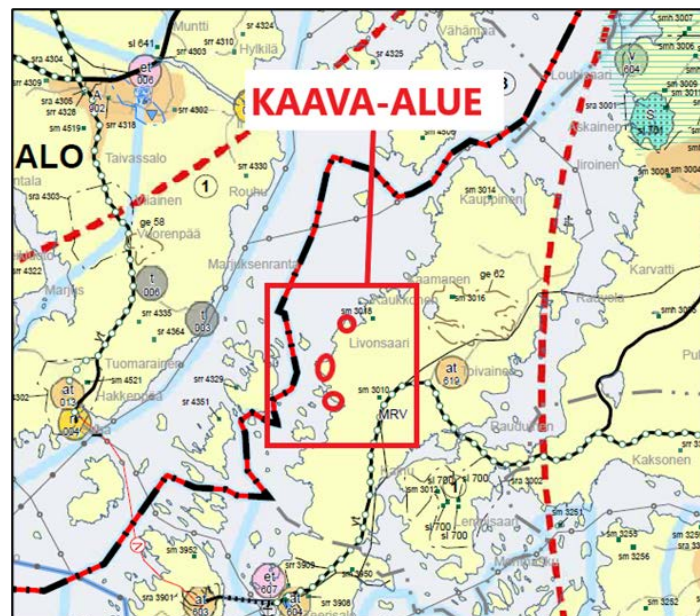
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö 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 virkistystarpeita (Mrv).

Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen palstojen suurpiirteinen sijainti punaisella:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaava.

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUO**

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

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

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.

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



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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueen ympäristössä ja yleisesti Livonsaaren ja Lempi-saaren alueella on voimassa Askaisten yleiskaava, jonka Askaisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.3.2004. Askaisten yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Askaisten yleiskaavan yhteydessä ei ole kaavaselostuksen mukaan tehty erillistä mitoitustarkastelua. Yleiskaavaan on siirretty sellaiseen vuonna 1992 voimaan tulleen Askaisten rantayleiskaavan aluevaraukset niin, että rantayleiskaavan vahvistamisen jälkeen lohkottujen rakennuspaikkojen osalta on tehty tarvittaessa rajaus-tarkistuksia. Rantayleiskaavaa laadittaessa rantarakennusoikeu-den jakoperusteena on ollut seutukaavan mitoituskäytännöt ja seutu-kaavamääräykset.

Suunnittelualue on kuulunut rantayleiskaavan laadintahetkellä seutukaavan mukaisesti pääosin mitoitusvyöhykkeeseen I/1 ja osittain I/3:

I/1 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen hyvin tai kohtalaisesti soveltuvat rannat.

Veden vaihtuvuus hyvä. Vesialueet runsaan virkistyskäytön mahdollistavia.

10 lay/km, vapaa rantaviiva 30-40 %

I/3 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen rajoitetusti soveltuvat täysin tai lähes sulkeutuneet vesialueet. Rannat ruohottuneet ja soistuneet.

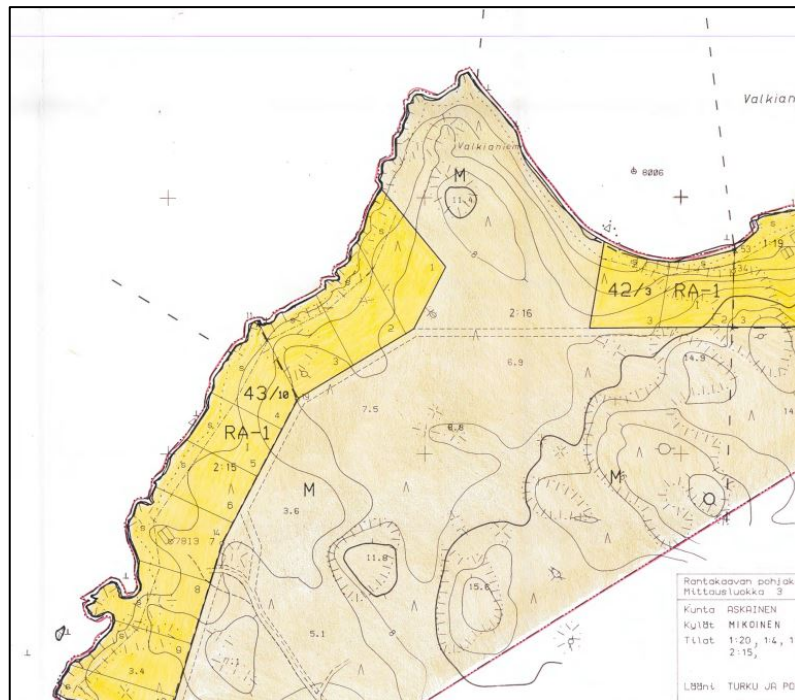
7 lay/km, vapaa rantaviiva 50-60 %

Ranta-asemakaava

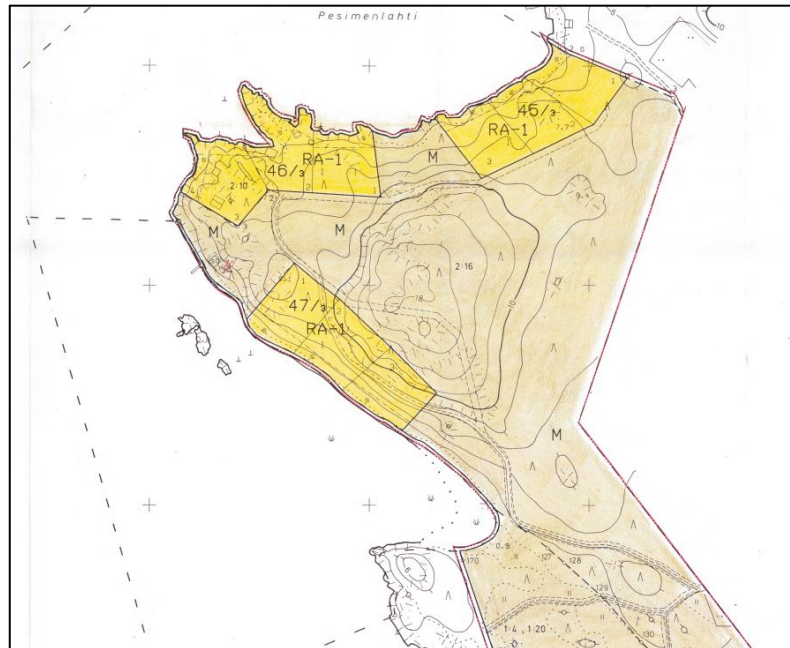
Suunnittelualueella on voimassa Askaisten kunnanvaltuuston 6.11.1995 hyväksymä Askaisten Livonsaaren ranta-asemakaava I (Pietilä ym.) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena ranta-kaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueelle on osoitettu alueita, joilla ympäristö säilytetään luonnontilaisena (s) sekä rakennusala, jolle saa rakentaa saunan (sa). Suunnittelualueelle on osoitettu myös yhteiskäyttöön tiealueeksi ohjeellisesti varattu alueen osa.

Otteet voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:

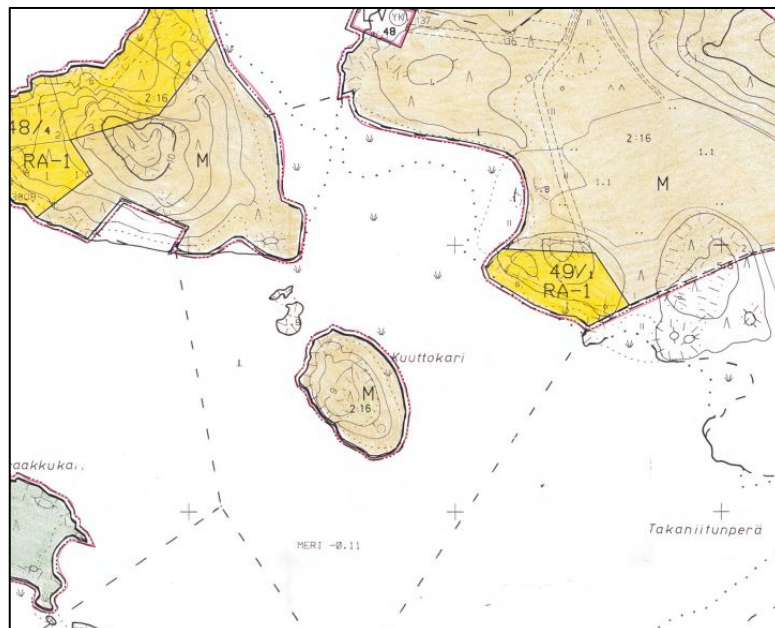
Alue 1:



Alue 2:



Alue 3:



	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Alue on tarkoitettu loma-asutusta varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m ² , josta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 k-m ² . Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alueella ei ole rakennusoikeutta, ellei sitä ole ranta-kaavalla erikseen osoitettu.
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA SAUNAN.
	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN LUONNONTILASSA.
	YHTEISKÄYTTÖÖN TIEALUEEKSI OHJEELLISESTI VARATTU ALUEEN OSA.

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 vararakennuksen. 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

Kaava-alueelta on laadittu emätilaselvitys (liite 4). Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja kaava-alueelle.

Muutosalueen kiinteistöjen emäkiinteistö (kantatila) on 2.4.1969 rekisteröity kiinteistö 17-423-2-11 HÄRYLÄ. Kantatila sijoittuu pääosin Askaisten yleiskaavan mitoitusvyöhykkeelle I/1, jossa rakennusoikeus on 10 lay/km. Yleiskaavan mitoitus noudattaa maakuntakaavan mitoitusta alueella.

Emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella ei ole jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Suunnittelualuetta koskevan kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueella rakentamisen mahdollistama kokonaismitoitus on emätilaselvityksen mukaan kuitenkin suurempi, kuin toteutunut rakentaminen ja/tai ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus.

Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on rakentamisesta vapaata rantaa 45,5 muunnetusta rantaviivasta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2020 aikana. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen ranta-asetemakaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

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 30.4.2020. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan __.__.2020 § __.

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 __.__.2020. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.4.2020 päivätty kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittavana aikana sekä osoitteissa www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat ja www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali.

Kaavaehdotus

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Laaditussa ranta-asemakaavan muutoksessa on järjestetty loma-asuntojen kortteleiden rakennuspaikat suunnittelualueella uudestaan seuraavasti:

- Korttelin 42 rakennuspaikka nro 3 alueella 1 on siirretty nykyiseltä paikalta alueen 1 pohjoiskärkeen kortteliin 43. Rakennuspaikan nykyinen sijainti on ruovikkoinen. Samalla korttelin 42 rakennuspaikkaa nro 2 on laajennettu noin 10 metriä länsisuuntaan, jotta alueelle jo rakennettu rantasauna on saatu sovitettua rakennuspaikan nro 2 alueelle.
- Korttelin 45 rakennuspaikka nro 1 alueella 2 on siirretty hieman länteen saman korttelin sisällä kortteleiden 45 ja 46 väliin. Rakennuspaikan nykyinen ranta on ruovikkoinen.
- Korttelin 47 rakennuspaikka nro 3 on siirretty alueelle 1 kortteliin 43.
- Korttelin 47 rakennuspaikkoja nrot 1 ja 2 on siirretty hieman pohjoiseen alueella 2. Muutos lisää yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrää alueella.
- Korttelin 49 rakennuspaikka nro 1 on siirretty Kuuttokarin saareen, joka muodostaa rakennuspaikan osalta uuden korttelin 50. Korttelin 49 nykyinen sijainti on omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikaksi kelvoton (umpeenkasvanut lahti). Kuuttokarin edustalla vesialue on avointa. Kuuttokariin on mahdollista järjestää vähäisin toimenpitein kiinteä ajoyhteys pengertienä Haukkaluodon kautta. Mahdollisen pengertien alue on yhteistä vesialuetta, eikä sitä ole otettu mukaan ranta-asemakaavaan. Tien rakentaminen on mahdollista ratkaista erillisenä vesioikeudellisena asiana.

Siirrettävillä/poistuvilla korttelialueilla loma-asuntoalueet (RA) muuttuvat maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Lisäksi kaavatyön yhteydessä on kasvatettu rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta RA-1 rakennuspaikoilla ympäröivän yleiskaavan mahdollistamaan tasoon (180 kerrosalaneliömetriä), lukuun ottamatta Kuuttokariin sijoitettua rakennuspaikkaa (RA-2).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 13,18 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 3,54 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 9,64 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueen RA-1 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m² ja RA-2 rakennuspaikalla, joka on saassa, kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 740 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta tulee lisää 540 k-m². Korttelialueiden keskimääräinen rakennustehokkuus on $e=0.05$.

Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Palvelut

Livonsaassa on kauppa (etäisyys 2-3 km). Muut lähipalvelut ovat Merimaskun entisessä kuntakeskuksessa (13-14 km) ja Naantalin keskustassa (noin 28-30 km).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla ranta-asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on varattu osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta (maa- ja metsätalous) kohtuuttomasta haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja.

Ranta-asemakaavan muutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Ranta-asemakaavan muutos ei haittaa maa- ja metsätalouden harjoittamista.

4.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 54 §:n 4 momentin mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ranta-asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §, 2 momentti kohdat 1-9).

Laadittu ranta-asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Ranta-asemakaava tukeutuu pääosin olemassa olevien tieyhteyksien varteen. Alueelle noin 25 vuotta sitten laadittu ranta-asemakaava ei ole toteutunut kaavamuuotosalueen osalta, eikä se vastaa Naantalin kaupungin alueelle sittemmin laadittuja rantarakentamisen yhteydessä sovellettuja rakennusoikeusperiaatteita.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Ranta-asemakaavan muutoksessa siirretään lomarakennuspaikkoja hyvien kulkuyhteyksien varteen. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Alueen jätehuolto ja vesihuolto järjestetään viranomaisen hyväksymällä tavalla.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue tukeutuu kaupungin palvelutarjontaan. Kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia palvelualueita.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kaava-alue ei kuulu joukkoliikenteen piiriin.

Alueen jätehuolto ja vesihuolto järjestetään viranomaisen hyväksymällä tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö. Kaavamuu-
toksessa rantarakentaminen on ohjattu ryhmiin, jolloin rakentami-
sesta vapaata yhtenäistä ranta-aluetta muodostuu enemmän kuin
hajapaikkoja laadittaessa.

Kaavamuu-
toksessa vapaan rannan määrä ei vähene. Emätilan alu-
eelle rakentamisesta vapaan rannan määrä (45,5 %) ylittää maa-
kuntakaavassa annetun tavoitetason (40 %).

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Rakentamisen aikana paikallisten rakennus-, huolto- ym. palvelu-
jen kysyntä lisääntyy jonkin verran. Kaupungin kiinteistöverotulot
kasvavat siirrettävien lomarakennuspaikkojen verran, kun nämä
rakentuvat.

Uudet vapaa-ajanasukkaat voivat rikastuttaa Livonsaaren kylätaa-
jaman elinvoimaisuutta.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole mitään erityisiä kaavan toteutumiseen vaikuttavia
häiriötekijöitä.

***MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luon-
nonarvojen vaaliminen***

Suunnittelualue ei ole erityistä maisema-aluetta. Kaavamuu-
tosalue rajoittuu rakennettuun ympäristöön. Uuden rakentamisen soveltu-
vuutta maisemakuvaan on huomioitu kaavamääräyksillä.

(TARKENTUU KAAVAEHDOTUSVAIHESSA LUONTOSELVITYKSEN
VALMISTUTTUA)

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan laajoja yhtenäisiä ra-
kentumattomia metsä- ja ranta-alueita.

4.4. Kaavan suhde muihin kaavoihin

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää tai erityisesti
huomioitavaa vaikutusta kaupungin muihin ranta-asemakaava-
alueisiin.

4.5. Aluevaraukset

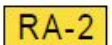
Korttelialueet

Korttelit 42, 43, 45 ja 47



Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 k-m², saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m², vierasmajan, jonka enimmäisrakennusoikeus on 20 k-m² sekä erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m².

Kortteli 50



Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 80 k-m², saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m² sekä erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.6. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kaavamuutoksen myötä alueen loma-asukkaiden määrä saattaa hieman lisääntyä. Kaavassa on järjestelty uudestaan jo olemassa olevat loma-asuntojen rakennuspaikat kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueella. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella järjestellään uudestaan voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 28-30 kilometrin päässä Naantalin keskustassa.

Liikenne

Kaavan toteutuminen saattaa vähäisessä määrin lisätä alueen autoliikenteen määrää. Kaavamuutoksessa on osoitettu uusia ajoyhteyksiä loma-asuntojen rakennuspaikoille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistymisen kannalta. Kaava-alueelle on jätetty riittävästi tilaa virkistyskäyttöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemarakenteelle. Kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista niin, että se sopeutuu ympäröivään maisemaan. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja.

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.

4.7. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.8. Nimistö

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. 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 __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.