

## **NAANTALIN KAUPUNKI**

### **MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

#### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**24.4.2020 (2.10.2020)**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....                                                    | 5         |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti .....                                             | 5         |
| 1.3. Kaavan tarkoitus .....                                                  | 5         |
| <b>2. Lähtökohdat.....</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                | 7         |
| Alueen yleiskuvaus .....                                                     | 7         |
| Luonnonympäristö .....                                                       | 7         |
| Rakennettu ympäristö .....                                                   | 8         |
| Muinaismuistot.....                                                          | 9         |
| Maanomistus .....                                                            | 10        |
| 2.2. Suunnittelutilanne.....                                                 | 10        |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....                               | 10        |
| Maakuntakaava .....                                                          | 10        |
| Vaihemaakuntakaava .....                                                     | 11        |
| Yleiskaava .....                                                             | 11        |
| Ranta-asemakaava .....                                                       | 12        |
| Rakennusjärjestys .....                                                      | 14        |
| Emätilaselvitys .....                                                        | 16        |
| Luontoselvitys .....                                                         | 16        |
| Vanha rakennuskanta.....                                                     | 17        |
| Kaavan pohjakartta.....                                                      | 17        |
| Rakennuskiellot .....                                                        | 17        |
| <b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>                                          | <b>18</b> |
| 3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....  | 18        |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                       | 18        |
| Viranomaisyhteistyö.....                                                     | 18        |
| Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ..... | 18        |
| Kaavaehdotus .....                                                           | 19        |
| Kaavan hyväksyminen.....                                                     | 20        |

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

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.1. | Kaavan rakenne .....                                        | 21 |
|      | Mitoitus.....                                               | 21 |
|      | Palvelut.....                                               | 21 |
|      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 21 |
| 4.2. | Aluevaraukset .....                                         | 22 |
|      | Korttelialueet .....                                        | 22 |
|      | 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, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Lausunto kaavaluonnoksesta
  - 5) Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoon
  - 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
  - 7) Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

Taustamateriaali: Naantalin kaupunki, Matalahti-kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, luontoselvitys (FCG 2016).

**VERSIOHISTORIA**

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

|     |                                       |             |                                                                              |
|-----|---------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0 | Kaavaehdotus                          | 24.4.2020   | Käsitelty Naantalin kaupungin-<br>hallituksessa 15.6.2020 § 218.             |
| 1.1 | Kaava hyväk-<br>symiskäsitte-<br>lyyn | (2.10.2020) | Naantalin kaupunginvaltuusto<br>on hyväksynyt kaavan<br>___. ___. 2020 § __. |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

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

#### **Ranta-asemakaavan muutos koskee:**

Kortteleita 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Korttelit 9 ja 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                                        | 22.11.2019            |
| Osallistumis- ja arviointi suunnitelma sekä<br>kaavaluonnos on ollut nähtävillä | 22.11.2019 – 2.1.2020 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä                                                | 25.8. – 25.9.2020     |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan                                         | ____.____.2020        |

## 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 kortteleiden 9 ja 11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa  
olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus  
700 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 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

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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnittelualue muodostuu kahdesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteleiksi 9 ja 11. Kumpaankin kortteliin on osoitettu yksi rakennuspaikka. Kortteli 9:ssä on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelin 11 rakennuspaikka on rakentamaton.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3,4 hehtaaria. Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 170 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 155 metriä.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue 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.



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:

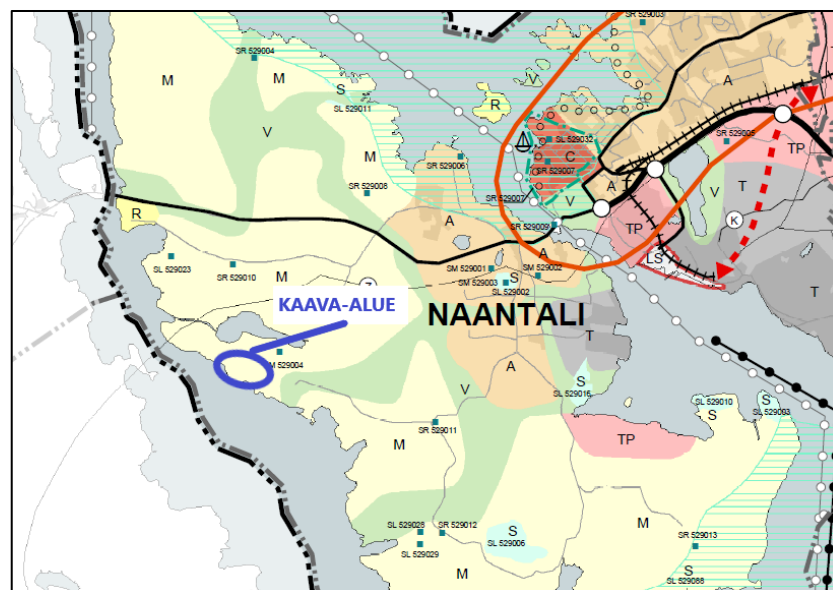
**Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

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



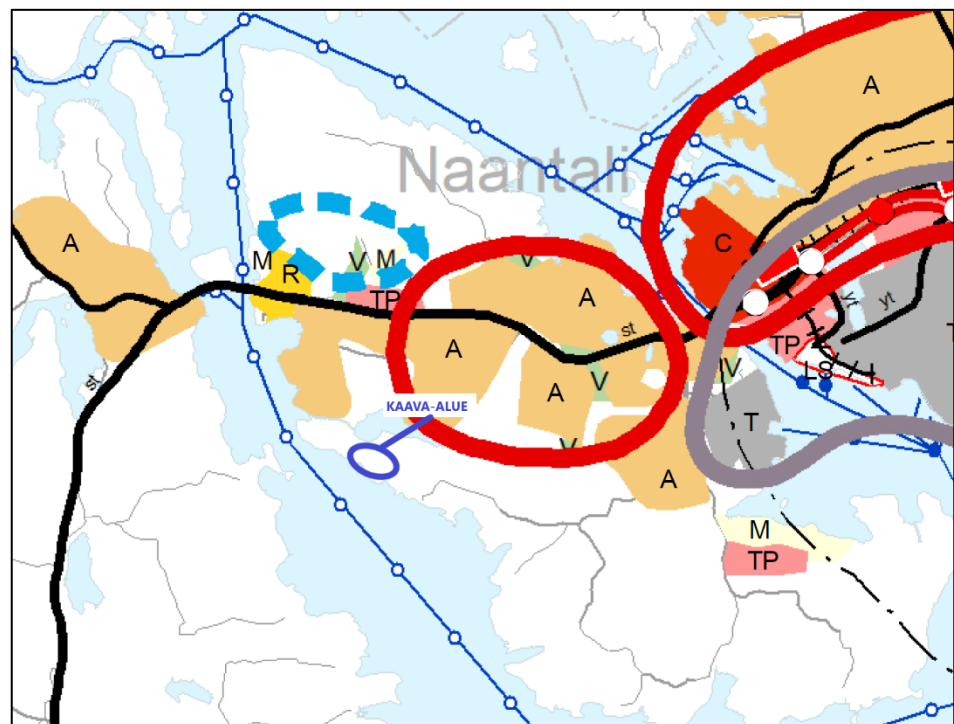
Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta.

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M | <p><b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)</b><br/>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.</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):</b><br/>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 SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK):</b><br/>Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.</p> |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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. Kaava-alueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Lähde: Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavakartta.

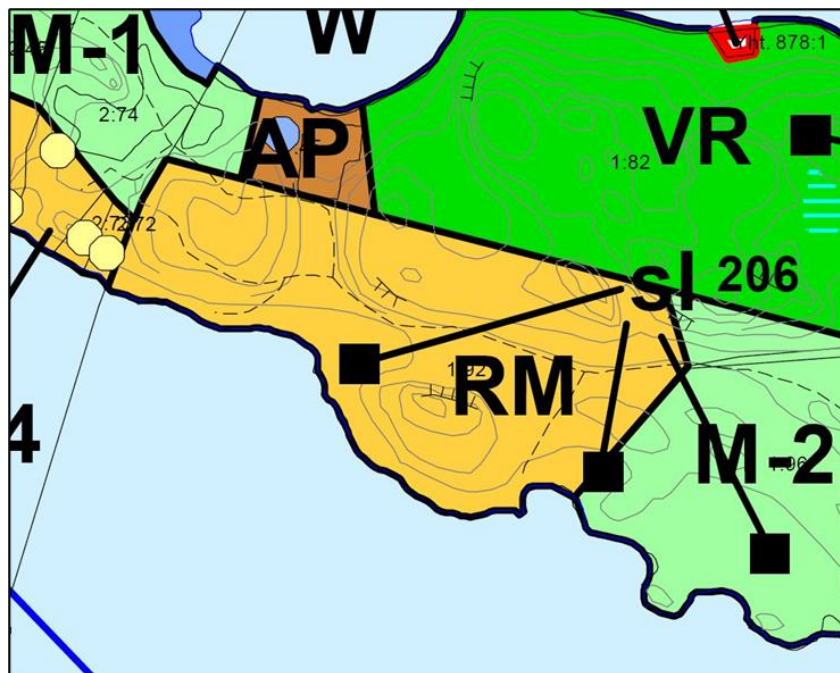
### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymä ja 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Kaava-alue on osayleiskaava-



vassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Lähelle suunnittelualuetta on osoitettu kohteita, joilla on erityisiä suojeluarvoja (SI).

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta:



Lähde: Osayleiskaavakartta

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**  
Alue on varattu yhteisranta-alueeksi lomakyläalueeksi. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

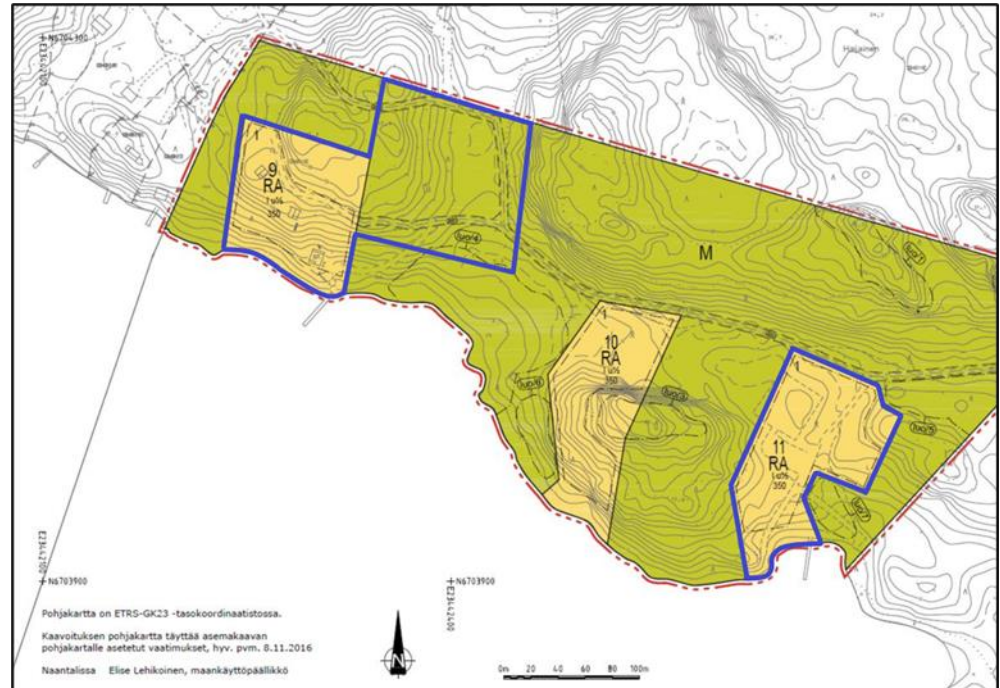
Yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, eikä se ole enää ohjeena ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa (MRL 42 §:n 1 ja 4 momentit). Naantalin kaupunginhallitus on päättänyt 24.2.2020 osana vuoden 2020 kaavoituskatsausta, että Luonnonmaan osayleiskaavan muutoksesta laaditaan kaavaluonnos vuonna 2021 aikana ja että muutostyön on tarkoitus valmistua valtuuston käsiteltäväksi vuonna 2023.

### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu lomajärjestöjen korttelialueeksi (RA) ja maa- ja metsätalousalueeksi

(M). Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo).

Ote ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen palstat sinisellä rajauksella:



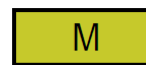
Lähde: Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, kaavakartta



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>.



Maa- ja metsätalousalue.

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. 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-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista 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 yh-

den erillisen enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen lämpöeristämättömän va-  
jarakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikut-  
teisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

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

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukai-  
sesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maas-  
ton muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden  
rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukai-  
suus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 met-  
riä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunaraken-  
nuksen, 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. Huvi-  
majan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rin-  
nastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeu-  
den mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja  
lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa  
edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijait-  
see vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamatto-  
maan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julki-  
sivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suun-  
nan 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. Raken-  
nuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja  
vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviran-  
omaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lat-  
tiakorkeuden tulee olla +3,50 metriä (N2000-järjestelmä). Raken-  
nuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös  
mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työnty-  
misestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

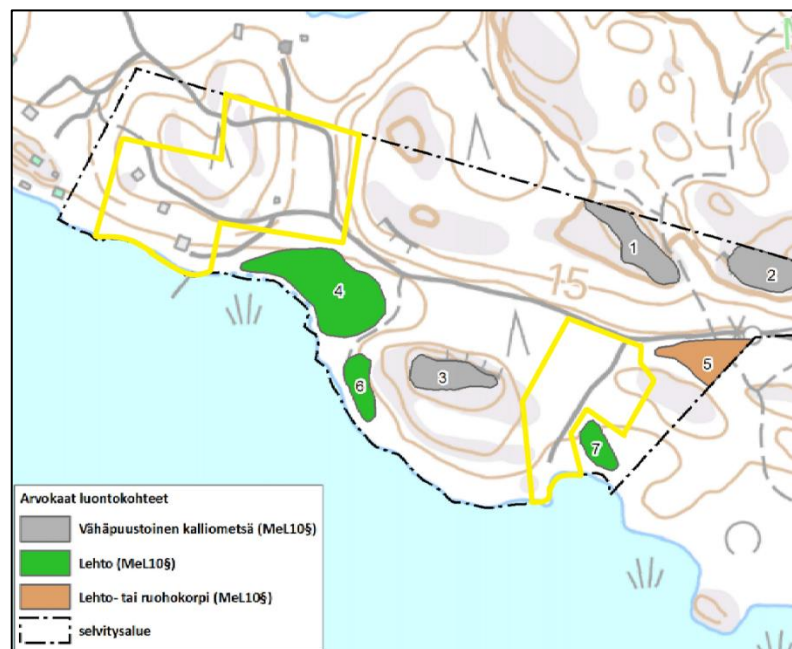
Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-ase-  
makaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### 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).



Luontoselvityksessä voimassa olevan ranta-asetmakaavan suunnittelualueelta kartoitetut arvokkaat luontoalueet. Lähde: Matalahti-kotkanaukon ranta-asetmakaavan 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

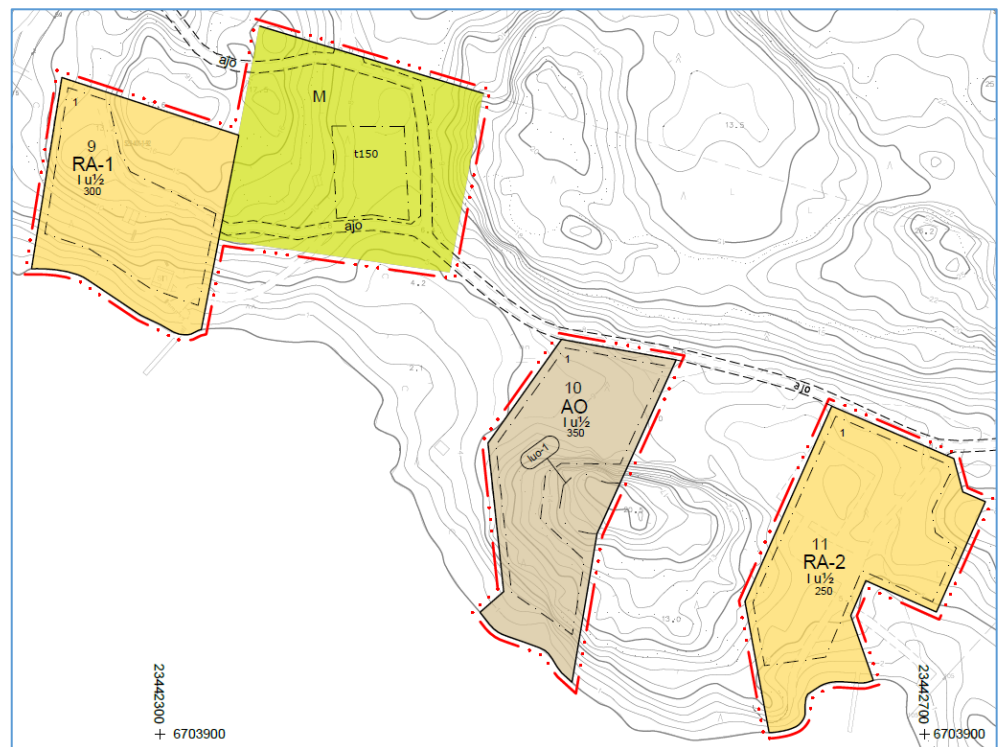
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 14.11.2019. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

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



Kaavaluonnos 14.11.2019

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu Rannikko-seutu-lehdessä 22.11.2019. Maanomistajille ja rajanaapureille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.11.2019 päivätty kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 22.11.2019 – 2.1.2020 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittavana aikana sekä osoitteissa [www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat](http://www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat) ja [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali).

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään mielipidettä osallisilta. Naantalin kaupunginhallitus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä (liite 4). Kaavan laatijan vastine lausuntoon on liitteenä 5.

### **Kaavaehdotus**

Täydennetty 2.10.2020:

Naantalin kaupunginhallitus on aikanaan päätöksellään 21.6.2010 § 269 linjannut, että sellaista ranta-asemakaavaratkaisua ei kaupungissa hyväksytä, jossa lomarakennuspaikka muutettaisiin asuinrakennuspaikaksi. Vuosikymmen sitten tehty linjaratkaisu on ainutkertainen ja muista Varsinais-Suomen rannikkokunnista poikkeava.

Koska myöskään kaavaehdotuksen viranhaltijavalmistelussa ei ole syntynyt valmiutta haastaa ja kyseenalaistaa useampi valtuustokausi sitten tehtyä kaupungin maapoliittista linjausta, laaditusta kaavaehdotuksesta (päivätty 24.4.2020) on jätetty pois erillispientalojen AO-kortteli 10. Kaavaehdotuksesta poistetulle alueelle jää voimaan 23.4.2018 hyväksytty Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, jossa alue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 24.4.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 15.6.2020 § 218.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 25.8. - 25.9.2020.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Puolustusvoimien ja Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunnot sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen

kommentti. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

24.4.2020 päivättyyn kaavakarttaan ei ole lausuntojen perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

**Kaavan hyväksyminen**

Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Matalahti-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutoksen 2 kokouksessaan \_\_\_\_\_.2020 § \_\_\_\_.

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tavoite on järjestää kahden 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) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,35 hehtaaria.

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

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

#### **Kerrosalat**

Loma-asuntojen korttelialueille (RA-1, RA-2) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 550 k-m<sup>2</sup>. Maa- ja metsätalousalueelle (M) rakennusoikeutta on osoitettu 150 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle on siten osoitettu kerrosalaa yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>.

#### Palvelut

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

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Noudattamalla kaavassa 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. Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### 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-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

#### 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-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmaja enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

### Maa- ja metsätalousalueet

**M**

Maa- ja metsätalousalue.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaavassa ei osoiteta uusia asuinrakennuspaikkoja.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uutta rakennusoikeutta tai uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuuotoksella järjestellään uudestaan voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus. Rakennusoikeuden painopiste siirtyy kauemmaksi rantaviivasta.

#### **Palvelut**

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



## **Liikenne**

Kaavan toteutuminen ei 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. Suunnittelussa 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 tehdyt luonto- ja lepakkoselvitys 2016) ja sijoittamalla rakentamiseen tarkoitettut 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

Täydennetty 2.10.2020:

Ranta-asemakaava-alueen toteutuksessa tulee huomioida pelastusajoneuvojen esteetön pääsy rakennuspaikoille.

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 24.4.2020 (2.10.2020)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.