

NAANTALIN KAUPUNKI

LIVONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN I MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



12.6.2023

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	7
	Muinaismuistot	7
	Maanomistus	7
2.2.	Suunnittelutilanne	7
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
	Maakuntakaava	8
	Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	8
	Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	9
	Yleiskaava	10
	Ranta-asemakaava	10
	Rakennusjärjestys	12
	Emätilaselvitys	13
	Luontoselvitys	13
	Vanha rakennuskanta	14
	Kaavan pohjakartta	14
	Rakennuskiellot	14
3.1.	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	15
	Viranomaisyhteistyö	15
	Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	15
	Kaavaehdotus	15
	Kaavan hyväksyminen	16
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut	17
4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus	17

	Palvelut.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Kaavan suhde maakuntakaavaan	18
4.3.	Kaavan suhde muihin kaavoihin	18
4.4.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
4.5.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Taloudelliset vaikutukset.....	19
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	19
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	20

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

TAUSTAMATERIAALI

Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos: Luontoselvitys, FM (biologi) Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. 30.10.2020.

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.6.2023	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI LIVONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN I MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 529-576-2-25 Sydänmaa.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 43 rakennuspaikkaa 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 43 loma-asunnon rakennuspaikka 2.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____. - _____.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2023

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu yhdestä rakennuspaikasta sekä pienestä maa- ja metsätalousalueesta korttelissa 43. Alue sijaitsee Naantalissa Livonsaareen noin 30 kilometriä Naantalista keskustasta lounaaseen. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa loma-asunnon rakennuspaikan rajausta toteutunutta rakentamista mukaillen sekä samassa yhteydessä päivittää rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta vastaamaan lähistön yleiskaavassa sekä rakennuspaikkaa ympäröivässä ranta-asemakaavamuutoksessa osoitettua rakennusoikeutta (160 k-m²).

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 529-576-2-25 Sydänmaa. Suunnitteluala koostuu voimassa olevan ranta-asemakaavan yhdestä loma-asuntojen korttelin rakennuspaikasta sekä maa- ja metsätalousalueesta. Suunnitteluala on pinta-alaltaan yhteensä noin 0,4 hehtaaria.

Suunnittelualan todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 56 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 50 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin saariston kallioista metsämaata. 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.

Suunnittelualan välittömään läheisyyteen on laadittu vuonna 2023 valmistunut ranta-asemakaavamuutos, jonka vuonna 2020 laadittu luontoselvitys on kattanut myös suunnittelualan. Selvitysalueelta ei havaittu varsinaisia maankäytössä huomioitavia luontoarvoja.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen. Lähiympäristössä sijaitsee loma-asuntojen rakennuspaikkoja.



Suunnittelualueen rakennuskantaa.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

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:

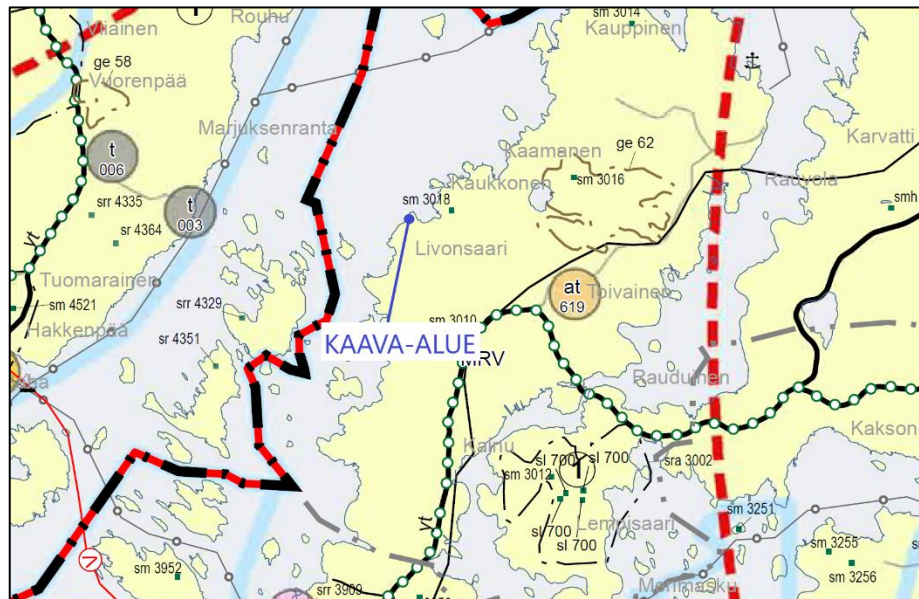
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu lomiasutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualan suurpiirteinen sijainti sinisellä:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 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.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUOKE

Maa- ja metsätaloustilainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

①

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

Yleiskaava

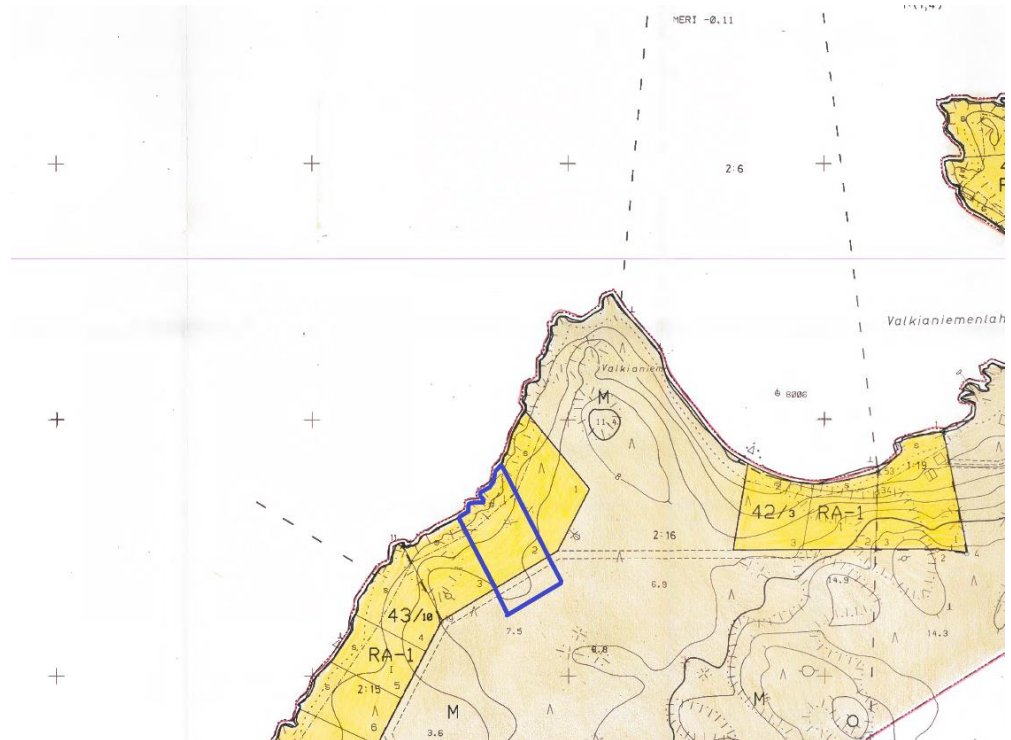
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueen ympäristössä ja yleisesti Livonsaaren ja Lempi-saaren alueella on voimassa Askaisten yleiskaava, jonka Askaisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.3.2004. Askaisten yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 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 rajaustarkistuksia. Rantayleiskaavaa laadittaessa rantarakennusoikeuden jakoperusteena on ollut seutukaavan mitoitusnormit ja seutukaavamääräykset.

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).

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu sinisellä):



RA-1

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-m², josta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 k-m². Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin ja saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella ei ole rakennusoikeutta, ellei sitä ole ranta-kaavalla erikseen osoitettu.

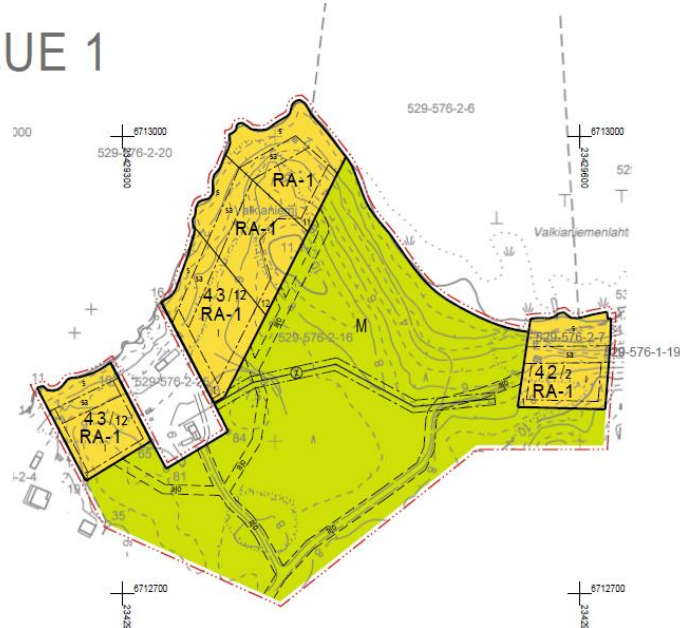
S

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN LUONNONTILASSA.

YHTEISKÄYTTÖÖN TIEALUEEKSI OHJEELLISESTI VARATTU ALUEEN OSA.

Suunnittelualuetta ympäröi Naantalin kaupunginvaltuuston
30.1.2023 hyväksymä Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos:

ALUE 1



Ranta-asemakaavamuutoksessa suunnittelualuetta ympäröivän alueen rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on kasvatettu 160 kerrosneliometriin.



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 160 k-m².

Ranta-asemakaavamuutoksessa on lisäksi päivitetty lähistön ohjeellisia ajoyhteysreittejä.

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 vajarakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. 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 ei laadita emätilaselvitystä. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys edellisen ranta-asemakaavatyön yhteydessä 30.10.2020. Selvityksen on laatinut FM

(biologi) Turkka Korvanpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on tehty huhti-elokuussa 2020.

Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueiden luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, viitasammakkokartoitus, liito-oravakartoitus, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelamat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Selvitysalueella ei sijainnut varsinaisia maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Saavonpään etelärannan ja Kuuttokarin sekä Livonsaaren välisillä ruovikoilla on jonkin verran merkitystä linnustolle, ja olisi hyvä, jos nämä ruovikot säilytettäisiin suurimmaksi osaksi. Suunnittelualueella ei ole selvityksen mukaan liito-oravalle sopivia metsiä eikä viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä. Selvitysalueet kuuluvat Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue. Eräiden lintujen lisäksi uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai harvinaisia lajeja ei havaittu.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan 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 12.6.2023. Kaavan osalliset on listattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja 12.6.2023 päivätyn kaavaluonnoksen sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavan laatija huolehtii 12.6.2023 päivätyn 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 __.__.2023. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 23.6.2023 päivätty kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023 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 __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavamuutoksessa on päivitetty yhden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alaa niin, että kiinteistöön kuuluva maa- ja metsätalousalue on osoitettu osaksi kyseistä loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa (RA-1). Lisäksi kaavatyön yhteydessä on päivitetty rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta suunnittelualueetta ympäröivän ranta-asemakaavamuutoksen sekä läheisen yleiskaavan mahdollistamaan tasoon (160 k-m²).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,41 hehtaaria, joka on kokonaisuudessaan loma-asuntojen korttelialuetta.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueen RA-1 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 160 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 160 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeus lisääntyy 40 k-m².

Palvelut

Livonsaaressa on kauppa (etäisyys 2-3 km). Muiden palveluiden osalta kaava-alue tukeutuu Naantalin keskustan palveluihin (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. Kaavan suhde muihin kaavoihin

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää tai erityisesti huomioitavaa vaikutusta kaupungin muihin ranta-asemakaava-alueisiin. Kaava täydentää vuonna 2023 hyväksyttyä Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutosta.

4.4. Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelit 43 (rakennuspaikka 1)



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala saa olla 120 k-m², saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m², vierasmajan, jonka enimmäiskerrosala on 20 k-m² sekä erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 160 k-m².

4.5. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella päivitetään maankäyttöä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulla loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikalla.

Palvelut

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

Liikenne

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteen määrään tai turvallisuuteen.

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. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista niin, että se sopeutuu ympäröivään maisemaan. Suunnittelualueelta ei ole edellisen kaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Ranta-asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaavan muutos 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 __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.