

Naantalin kaupunki

LUONNONMAAN JA LAPILAN YM. SAARIEN OSAYLEISKAA- VAN MUUTOS I

Koskee kiinteistöjä:

- Kummeli 529-409-5-3, Kaukoranta 529-409-4-2
- Tamminiemi I 529-402-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36, Tamminiemi III 529-412-1-51, Tammipohja 529-412-1-39, Tammipohja I 529-412-1-35, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1 ja Karikko 529-412-878-2
- Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189
- Jaakkolanranta 529-407-2-27
- Tippavaara 529-406-1-25

Keva Birit
20.10.2017



SELOSTUS

SISÄLLYS

1 Perustiedot	4
1.1 Suunnittelualue	4
1.2 Suunnittelun tavoitteet	5
1.3 Kaavoitustilanne	5
1.4 Rakennusjärjestys	9
1.5 Väestö, työpaikat, palvelut	9
1.6 Maanomistus	9
1.7 Rakennettu ympäristö	9
1.8 Kulttuuriympäristö ja perinnemaisema	10
1.9 Luonnonympäristö	10
1.10 Maisema	11
1.11 Liikenne	12
1.12 Yhdyskuntatekninen huolto	12
2 Mitoitus	12
3 osayleiskaavamuutoksen kuvaus	13
4 Arvioitavat vaikutukset	14
4.1 Yleiset ympäristövaikutukset	14
4.2 Vaikutukset luontoarvoihin	15
4.3 Vaikutukset maisemaan	15
4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
4.5 Vaikutukset maaperään	16
4.6 Vaikutukset pohjavesiin ja vesistöihin	17
4.7 Vaikutukset ilmanlaatuun	17
4.8 Vaikutukset liikenteeseen	17
4.9 Taloudelliset vaikutukset	17

SELOSTUS

4.10 Sosiaaliset vaikutukset	18
5 Toteuttaminen	18
5.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys	18
5.2 Yksityiskohtainen suunnittelu	18
5.3 Rakennuslupakäsittely rantayleiskaavamuutosten alueilla	19
6 Seuranta	19
6.1 Seurannan periaatteet	19
7 Suunnittelun vaiheet	19
7.1 Aloituvaiheet	20
7.2 Valmistelu- ja luonnosvaihe, osallisten kuuleminen	20
7.3 Ehdotusvaihe	21
7.4 Hyväksyminen	21

LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2017
2. Luettelo luontokohteista (30.10.2008)
3. Tamminiemi luonnonsuojelualueen päätös (Lounais-Suomen Ympäristökeskus 8.7.2004)
4. Tammipohjan jalopuumetsikön rajauspäätös (Lounais-Suomen Ympäristökeskus 31.8.2007)
5. Maanomistus: Kaupungin omistamat alueet

KAAVAA VARTEN LAADITUT SELVITYKSET:

1. Porhonkallio-Virpi kaavamuutosalueen luontoselvitys (Luonto-ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2015)
2. Naantalin Tamminiemen lepakkoselvitys 2015 (TMI Vespertilio 2015)
3. Lausunto Jaakkolanrannan uuden rakennuspaikan (529-407-1-29-M601) luontotyypeistä (Luonto-ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2017)

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS

Osayleiskaavan muutos I selostus, joka koskee kiinteistöjä:

- Kummeli 529-409-5-3 ja Kaukoranta 529-409-4-2.
- Tamminiemi I 529-402-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36, Tamminiemi III 529-412-1-51, Tammi-pohja 529-412-1-39, Tammipohja I 529-412-1-35, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1 ja Karikko 529-412-878-2.
- Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26 ja Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189.
- Jaakkolanranta 529-407-2-27.
- Tippavaara 529-406-1-25.

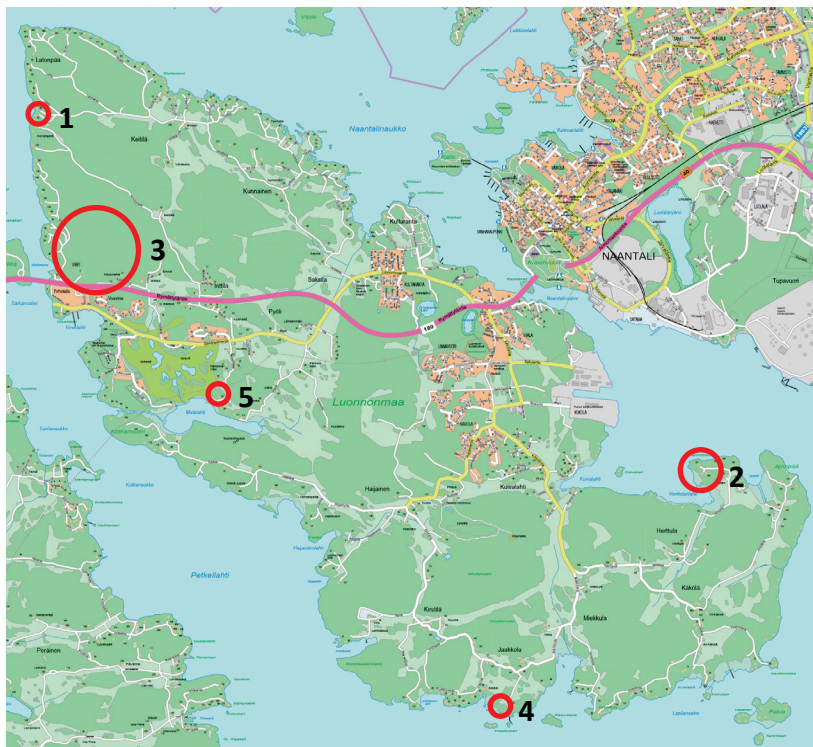
SELOSTUS

1 PERUSTIEDOT

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I on lähtenyt käyntiin maanomistajien esityksistä sekä kaupungin muuttuneista maankäytön tarpeista. Muutos koskee yksittäisiä kohteita Luonnonmaalla.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää viisi erillistä aluetta Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava-alueella:



- Alue 1. Kummelin ja Kaukorannan tilojen alueet Luonnonmaan pohjoisosassa länsirannalla.
- Alue 2. Tamminiemi I, Tamminiemi II, Tamminiemi III, Tammipohja, Tammipohja I, Kukola, Maa-alueet ja Karikko tilojen alueet Luonnonmaan kaakkoisrannalla Herttulanlahdella.

SELOSTUS

- Alue 3. Virpi-Porhonkallion alue Rymättylätien pohjoispuolella. Koskee tiloja Mäntymäki, Välimäki, Porhonkallio, Virpi, Sokonnokka, Kalliorinne, Jylhämä, Kalliola, Kukkoori, Mäntymäki, Kaukoranta, Kokkonokka, Arjatsalo ja Naantali-Rymättylä seututie.
- Alue 4. Jaakkolanrannan alue Luonnonmaan etelärannalla.
- Alue 5. Tippavaaran alue Matalahden pohjoisrannalla.

1.2 Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on korjata ja tarkistaa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavaa maanomistajien hakemusten perusteella sekä Virpi- Porhonkalliolla ja Tamminiemessä myös kaupungin muuttuneista maankäytön tarpeista johtuen.

Laadittava osayleiskaavamuutos kumoaa muutosalueilla voimassa olevan Luonnonmaan ja Lapilan ym.saarien osayleiskaavan.

1.3 Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan.

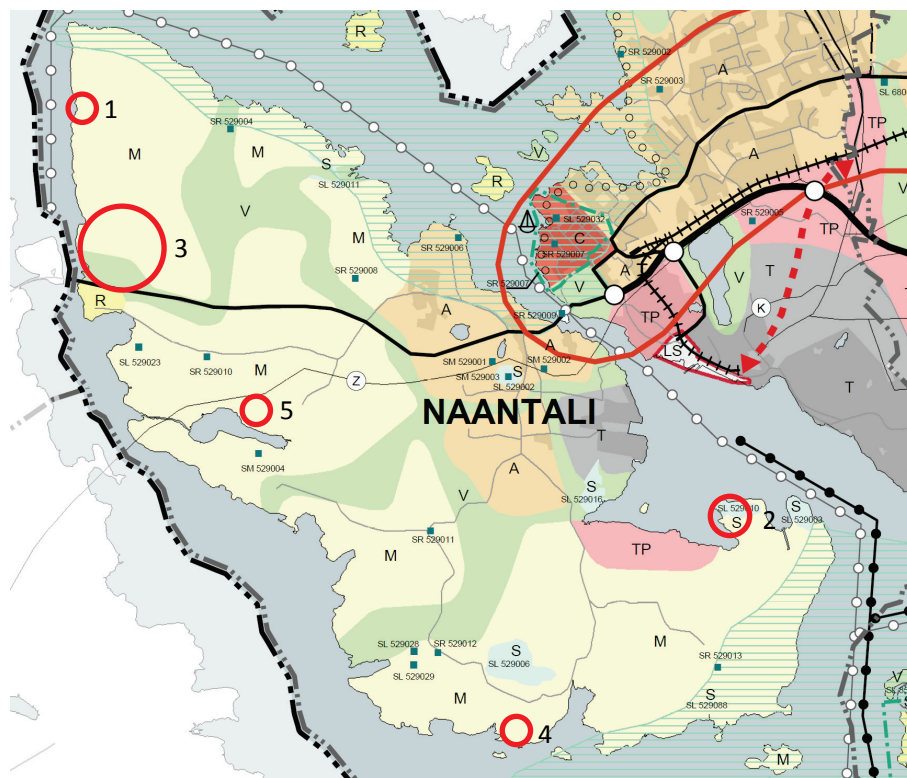
Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

SELOSTUS

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Naantalin mannerpuolella ja Luonnonmaalla on voimassa Varsinais-Suomen liiton laatima, ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.



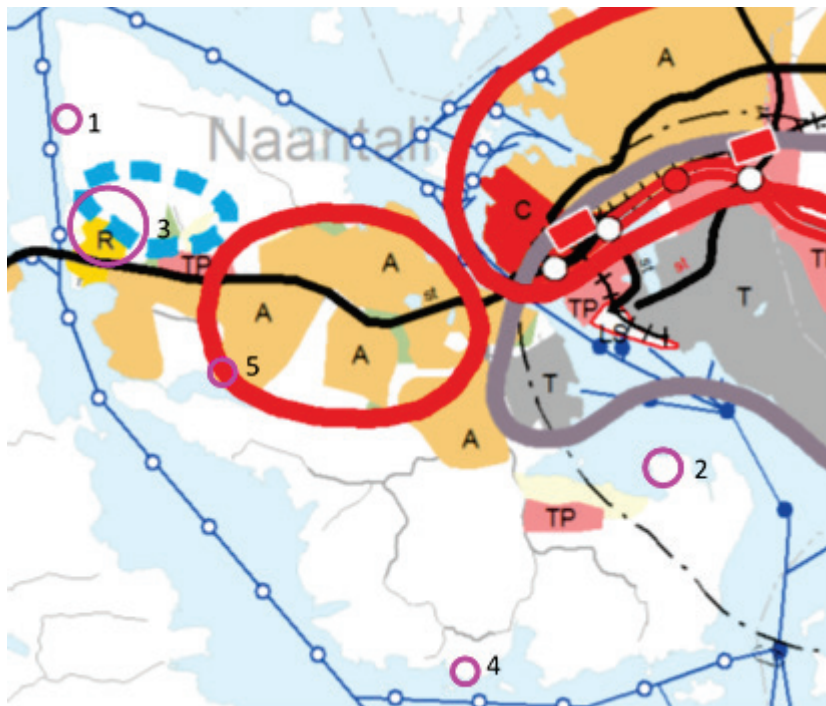
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaava, joka muuttaa voimassa olevan maakuntakaavan sisältöä on tekeillä Varsinais-Suomen liitossa. Se on otettu huomioon muutoksen valmistelussa.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS



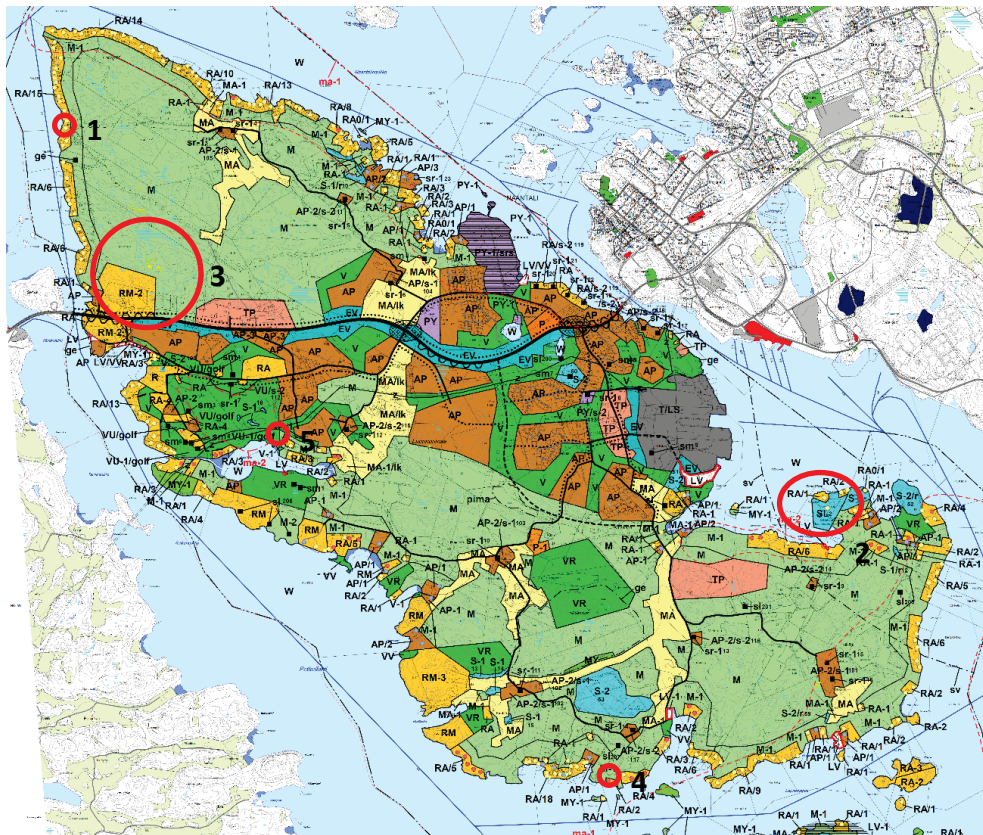
Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavan ehdotus

Yleiskaavat

Suunnittelualueilla on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (voimaantulo 31.08.2012).

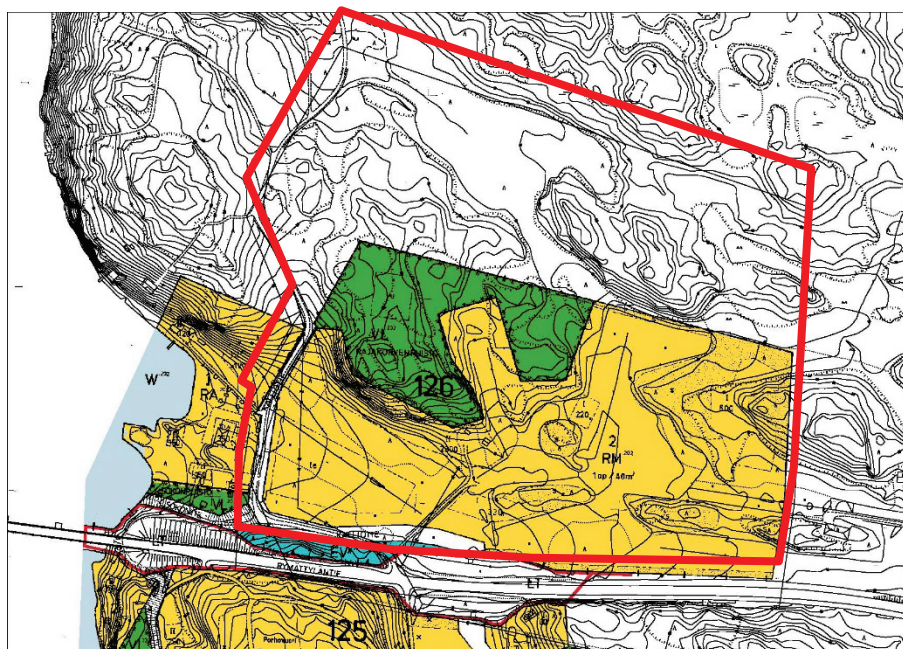
Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS



Asemakaavat

Virpi- Porhonkallion alueella on voimassa asemakaava.



Alue 3.

SELOSTUS

Ranta-asemakaavat

Muutosalueilla ei ole ranta-asemakaavoja.

1.4 Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

1.5 Väestö, työpaikat, palvelut

Luonnonmaan osayleiskaava-alueella on asukkaita n. 1770.

Nyt muutettavilla kaava-alueilla on asukkaita n. 20.

Palvelut löytyvät Naantalin keskustan alueelta.

1.6 Maanomistus

Muutosalueet 1, 4 ja 5 ovat yksityisessä omistuksessa. Virpi- Porhonkalliossa ja Tamminiemessä (alueet 2 ja 3.) kaupunki omistaa osan alueista. Liitteenä on kartta kaupungin maanomistuksesta.

1.7 Rakennettu ympäristö

Muutosalueiden rakennettu ympäristö on asuinrakentamista sekä lomarakentamista.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennussuojelukohteita.

SELOSTUS

1.8 Kulttuuriympäristö ja perinnemaisema

Alueet sijaitsevat Luonnonmaan saarella. Kaavamuutosalueilla ei ole kulttuuriympäristöllisesti tai perinnemaisemallisesti suojeltuja kohteita.

1.9 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueista 1, 2 ja 5 ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutosalue 4 on rakentamaton lomarakennuspaikka ja osittain M-1 –aluetta (rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousalue). Tältä alueelta teetettiin lausunto luontotyypeistä 27.2.2017 (Envibio). Lausunnossa todetaan, että muutosalueelle ei kohdistu sellaisia luontoarvoja, jotka vaatisivat tarkempaa kartoittamista.

Luonnonmaan kaava-alueella on teetetty luontokohteiden tarkistus voimassa olevan kaavan suunnittelun aikana 2.10.2007, 15.9.2008 ja 30.10.2008.

Luontokohteiden luettelosta Tamminiemen luonnonsuojelualue (jalopuumetsä) on merkitty SL-merkinnällä ja suojeluperusteena on Lounais-Suomen ympäristökeskuksen suojelupäätös 8.7.2004. Tämä luonnonsuojelualue kohdistuu kaavamuutosalueeseen 2.

Tamminiemen kaavamuutosalueesta teetettiin lisäksi myös lepakkoselvitys 12.9.2015 (Tmi Vespertilio). Lepakkoselvityksen mukaan kaavamuutosalueen rakennuksissa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä näin ollen rakennusten suojelua kaavassa ole tarkoituksenmukaista esittää.

Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalueesta teetettiin luontoselvitys kesällä 2015 (Envibio Oy). Selvityksen mukaan kaavamuutosalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Metsälakikohteita löytyi yksi, vähäpuustoiset suolaikut.

SELOSTUS

LIITE 1. Havaitut luontoarvot. Inventointialue rajattu punaisella. Kohde 3.1. (vähäpuustoiset suolaikut) rasteroitu sinisellä.



1.10 Maisema

Luonnonmaa sijoittuu valtakunnallisesti maisemamaakuntajaossa Lounaismaalle ja siinä tarkemmin Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutuun. Lounaismaan maiseman peruselementit vaihtelevat rikkonaisesta saaristosta ja kumpuilevista, osittain paljastuneista kallioalueista laajoihin tasaisiin, viljaviin savikkoalueisiin.

Muutosalueet kaavamuutosalueita 3. ja 4. lukuun ottamatta sijoittuvat jo voimassaolevien kaavojen rakentamisalueille.

Kaavamuutosalue 3, Virpi-Porhonkallion alue, on pääosin vielä rakentamaton. Alue on maastoltaan hyvinkin vaikuttavaa metsää. Asemakaavassa maasto pyritään ottamaan rakentamista sijoiteltaessa huomioon.

Kaavamuutosalue 4, Jaakkolanrannan alue, sijoittuu peltoalueelle, jossa maisemallisia arvokohteita ei ole todettu.

SELOSTUS

1.11 Liikenne

Kaavamuutosalueiden pääliikenneväylä on seututie 189 Naantali-Rymättylätie.

Muutosalueiden 1,2,4 ja 5 liikenne tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon.

Virpi-Porhonkallion alueen liittyminen päätieverkkoon ja sen sisäiset liikennejärjestelyt ratkaistaan asemakaavalla.

1.12 Yhdyskuntatekninen huolto

Virpi- Porhonkallion alue liitetään kunnalliseen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, kun alue asemakaavoitetaan. Muilla alueilla kunnallistekniikka ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Kaavamuutosalueet sijoittuvat lähelle olemassa olevia tie- ja vesihuoltoverkostoja.

Teknisiä toimijoita Luonnonmaan alueella ovat mm. Naantalin Energia Oy ja DNA Oy.

2 MITOITUS

Rantarakentamisen ja haja-asutusmaisien rakentamisen mitoituksen pohjana on voimassa oleva osayleiskaava. Sen mitoituksesta ei poiketa.

Kaavamuutosalueilla 1, 2, 3 ja 5 rakennuspaikkojen määrä ei muutu voimassaolevasta osayleiskaavasta.

Virpi- Porhonkalliossa alueen käyttöönoton perusteena ovat kaupungin omat ja seudulliset Turun kaupunkiseudun väestötavoitteet, rakennemallin väestötavoite ja maakuntakaava.

SELOSTUS

3 OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I:sen kaavamuutos käsittää viisi muutosaluetta Luonnonmaan osayleiskaavan alueella.

- Alue 1. Kaavamuutoksen tavoitteena on Kummeli 529-409-5-3 ja Kaukoranta 529-409-4-2 tilojen alueilla selvittää rakennusoikeudet ja korjata rakennuspaikka -merkintä Luonnonmaan osayleiskaavassa käytettyjen periaatteiden mukaiseksi.
Kaavamuutosalue sijaitsee Riihitien lopussa. Naantali-Rymättylätieltä kulku tilalle kulkee Latopääntieltä Riihitielle. Matkaa Naantali-Rymättylätieltä on n. 4 km.
- Alue 2. Tammipohja 529-412-1-39 ja Tammipohja I 529-412-1-35 tilojen alueella tavoitteena on muuttaa yksi loma-asunnon rakennuspaikka ympärivuotiseksi asuinpaikaksi.
Tamminiemi I 529-412-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36, Tamminiemi III 529-412-1-51, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1 ja Karikko 529-412-878-2 tilojen alueella tavoitteena on muuttaa kaavamääräystä niin että alueen luonnonympäristön suojelumääräys pysyy voimassa, mutta alueelle sallitaan olemassa olevien rakennusten korvaaminen uusilla vastaavilla rakennuksilla.
Kaavamuutosalue sijaitsee Herttulantien lopussa. Naantali-Rymättyläntieltä alueelle kuljetaan Käköläntieltä Herttulantielle. Matkaa Naantali-Rymättyläntieltä on n. 6 km.
- Alue 3. Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189 tilojen alueella tavoitteena on muuttaa matkailupalvelujen alue loma- ja matkailualueeksi ja osoittaa alueelle asumisen reservialuevarauksen.

SELOSTUS

Kaavamuutosalue sijaitsee Naantali-Rymättyläntien varrella Kalliontien alussa.

- Alue 4. Jaakkolanranta 529-407-2-27 tilan alueella on tavoitteena siirtää sijaitseva rakentamaton rakennuspaikka rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan kauemmaksi rannasta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Jaakkolantien varrella. Naantali-Rymättyläntieltä alueelle kuljetaan Käköläntieltä Haijaistentielle ja sieltä Kirstiläntien kautta Jaakkolantielle. Matkaa Naantali-Rymättyläntieltä on n. 5,5 km.

- Alue 5. Tippavaara 529-406-1-25 tilan alueella sijaitsee lomarakennus ja talousrakennus. Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne ja muutetaan lomarakennuspaikka ympärivuotiseksi rakennuspaikaksi.

Kaavamuutosalue sijaitsee Matalahdentien päässä. Naantali-Rymättyläntieltä alueelle kuljetaan Särkäsalmentielle Matalahdentielle. Matkaa Naantali-Rymättyläntieltä on noin 2 km.

4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Osayleiskaavamuutosta laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset kulttuuriympäristöön sekä muut vaikutukset.

4.1 Yleiset ympäristövaikutukset

Voimassa oleva osayleiskaava ohjaa alueen rakentamista.

Yleiskaavamuutos on Virpi-Porhonkallion aluetta lukuun ottamatta rakentamiseen määrän suhteen toteava. Rakennuspaikkoja ei lisätä.

SELOSTUS

Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalue liittyy kiinteästi olemassa olevaan liikenneverkkoon ja maankäyttöön. Sen laajentuminen arvioidaan vielä kaupunkirakenteen hajaantumisen osalta erikseen.

4.2 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaavamuutoksella ei ole yleisiä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Tamminimen muutosalueella (kaavamuutosalue 2.) sijaitseva jalopuumetsikkö (SL-rajaus) rajoittuu jo olemassa olevaan rakennuspaikkaan. Tamminiemen kaavamuutosalueella sijaitseva suojelualue (S-1/r) rajataan kaavamuutosalueen rakennusalan ulkopuolelle. Tällä tavoin rakentamisen haitalliset vaikutukset luonnonarvoihin minimoidaan.

4.3 Vaikutukset maisemaan

- Alue 1. Kummelin tilan alueella sijaitsee saunamökki ja autokatos. Kaukorannan tila on rakentamaton. Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne ja korjataan rakennuspaikan merkintää. Kaavamuutoksella ei ole maisemaa muuttavaa vaikutusta
- Alue 2. Tamminiemi II tilan alueella sijaitsee lomarakennus, sauna ja maakellari. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavamääräystä alueella niin, että luonnonympäristön suojelumääräys pysyy voimassa, mutta alueelle sallitaan olemassa olevien rakennusten korvaaminen uusialla vastaavilla rakennuksilla. Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus maisemaan.
- Tammipohja ja Tammipohja I tilojen alueella sijaitseva lomarakennus on tarkoitus muuttaa kaavamuutoksella ympärivuotiseksi asuinpaikaksi. Rakennusoikeutta ei lisätä. Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus maisemaan.

SELOSTUS

- Alue 3. Virpi-Porhonkallion alueella kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen tehokkaampi rakentaminen. Maasto ja maisemat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuutoksella muutetaan maisemaa.
- Alue 4. Jaakkolanrannan tilan alueella toinen lomarakennuspaikka rannalla on tarkoitus siirtää rakennettavuudeltaan parempaan paikkaa kauemmas rannasta. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia maisemaan.
- Alue 5. Tippavaaran tilan alueella sijaitsee lomarakennus ja talousrakennus. Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne ja muutetaan lomarakennuspaikka ympärivuotiseksi rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemaan.

Kaavamuutosalueilla ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueilla 1, 2, 4 ja 5 rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä. Olemassa olevia rakennuspaikkojen määräyksiä päivitetään kahdella kaavamuutosalueella ja yhdessä muutosalueessa siirretään rakennuksen paikkaa kauemmas rannasta.

Rakennusoikeudet nousevat muutosalueella 5, joissa esitetään lomarakentamisen tilalle ympärivuotista rakentamista. Tamminiemessä vanhojen rakennusten purkaminen mahdollistuu.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

4.5 Vaikutukset maaperään

Kaavamuutosalueilla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään.

SELOSTUS

4.6 Vaikutukset pohjavesiin ja vesistöihin

Alueella ei ole pohjavesialueita.

Virpi- Porhonkallion alue, jolle osoitetaan lisärakentamista, liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Muilla muutosalueilla tilanne ei muutu.

Kaavamuutoksilla ei ole vaikutusta pohjavesiin tai vesistöihin.

4.7 Vaikutukset ilmanlaatuun

Kaavamuutoksilla ei ole vaikutusta ilmanlaatuun.

4.8 Vaikutukset liikenteeseen

Tie- ja katuverkko perustuu nykytilanteeseen.

Vaikutukset liikennemääriin eivät ole merkittäviä.

4.9 Taloudelliset vaikutukset

Muutosalueilla 2 ja 5 lomarakentaminen muutetaan ympärivuotiseksi asumiseksi.

Virpi- Porhonkallion kaavamuutosalueella (kaavamuutosalue 3.) alueita on osoitettu asuminen reservialueeksi. Ne otetaan käyttöön vasta, kun voimassa olevan yleiskaavan asuntoalueet ovat pääosin rakentuneet ja ellei väestötavoitteiden toteutuminen muuta edellytä. Tällöin alueen rakentaminen tukee olemassa olevaa rakennetta ja taloudelliset vaikutukset ovat myönteisiä.

SELOSTUS

4.10 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutosten ollessa vähäiset ja olemassa olevien tilanteiden mukaisia niillä ei ole sosiaalisia vaikutuksia.

5 TOTEUTTAMINEN

5.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muiden maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma.

Voimassa oleva osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, samoin kuin sen muutos. Rakennuslupa ranta-alueella loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän osayleiskaavan perustella. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia.

Yleiskaava toteutuu taajamamaisten alueiden osalta asemakaavoituksen kautta. Asemakaavoitettavaksi osoitettu alue on osoitettu erillisellä merkinnällä kaavassa.

5.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

Muutosalueilla, lukuun ottamatta kaavamuutosaluetta 3, rakentaminen voidaan toteuttaa ilman asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Tällöin rakennuslupia voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen.

Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalueella (muutosalue 3.) rakentaminen suunnitellaan asemakaavalla.

SELOSTUS

5.3 Rakennuslupakäsittely rantayleiskaavamuutosten alueilla

Rakennuslupa ranta-alueilla voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella siinä osoitetun rakennusoikeuden puitteissa, edellyttäen, että rakennuspaikka täyttää rakennuskelpoisuusehdot.

Kaavassa osoitetun rakennuksen sijainti on ohjeellinen.

Kaavan aluevarausten rajaukset ovat sitovia, mutta ne tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

6 SEURANTA

6.1 Seurannan periaatteet

Kaupungin tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan ja tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

Kaupunki valvoo rakennuslupien kautta muutosalueiden rakennusten ja ympäristörakentamisen sopivuutta alueelle.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista yleiskaavan laatimisprosessia. Se ilmenee tarkemmin liitteenä 1. olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

SELOSTUS

7.1 Aloituspaiheet

Kaupunginhallitus ja kaupunkisuunnittelujaosto ovat päättäneet käynnistää Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavamuutos I:sen:

- Muutosalue 1, Kaukoranta 529-409-4-2 ja Kummeli 529-409-5-3 tilojen alueella **15.4.2013**,
- Muutosalue 2, Tamminiemi I 529-402-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36 ja Tamminiemi III 529-412-1-51 tilojen alueilla **13.1.2014**,
- Muutosalue 2, Tammipohja 529-412-1-39, Tammipohja I 529-412-1-35, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1, Karikko 529-412-878-2 sekä Muutosalue 3, Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189 tilojen alueella **8.9.2014**
- Muutosalue 4 ja 5, Jaakkolanranta 529-407-2-27 ja Tippavaara 529-402-1-25 tilojen alueella **8.5.2017**.
- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui **20.10.2017**.
- Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmassa on merkitty tavoitteeksi saada Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavamuutos I kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2017 lopulla.

7.2 Valmistelu- ja luonnosvaihe, osallisten kuuleminen

- Kaavamuutokselle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Viranomaisneuvottelu pidettiin 11.12.2014 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa.
- Kaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 12.12.2014 Turun Sanomissa, Rannikko-seudussa, kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla (www.naantali.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.12.2014 alkaen Naantalin kaupungin maan käyttöosaston asiakaspalvelupisteeseen.

SELOSTUS

- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville.
- Osayleiskaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.
- Luonnosvaiheessa saatu palaute ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksen konsernijaostossa ja palautteisiin laaditaan vastineet.

7.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistuu.
- Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaika.
- Lausunnot kaavaehdotuksesta

7.4 Hyväksyminen

- Naantalin kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle osayleiskaavamuutoksen hyväksymistä.
- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy osayleiskaavamuutoksen.

Naantali 20.10.2017

Naantalin kaupunki

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen

Puhelin +358504649906

Osoite Käsityöläiskatu 2 21100 Naantali

sposti etunimi.sukunimi@naantali.fi

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Puhelin +358447334702

Osoite Käsityöläiskatu 2 21100 Naantali

sposti etunimi.sukunimi@naantali.fi