

## Lausunto Kailon asemakaavamuutoksesta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.04.2019 § 32

Vs. ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki 16.4.2019

### Asia

Tekninen lautakunta on 7.3.2019 päättänyt, että 25.2.2019 päätetystä Kailon asemakaavamuutosta koskevasta valmisteluaineistosta pyydetään lausunto mm. ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

### Kaavamuutoksen tavoite

Asemakaavamuutos koskee Naantalin 2. kaupunginosan Kailon saaren matkailualueutta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta ja vesialuetta. Suunnittelualueen maa-alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan Muumimaailman lähivuosien laajentumistarpeet sekä samalla säilyttämään saaren koillisosan virkistyskäyttö ja eteläosan suojeltavat virkistysalueet. Tavoitteena on laajentaa matkailuun varattavaa korttelialuetta pohjoiseen Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti.

### Alueen nykytilanne

Kailon saari on noin 250 metrin päässä mantereesta kevyen siltayhteyden päässä. Kailo on Vanhankaupungin läheisyydessä ja noin kilometrin päässä Naantalin keskustasta.

Naantalin kaupunki omistaa Kailon saaren maa-alueet sekä ympäröiviä vesialueita. Kaupunki on vuokrannut osan maa-alueista Muumimaailma Oy:lle. Alue on nykyisen, 2003 vahvistuneen asemakaavan mukaisessa käytössä, ja alueella on asemakaavan mukaisia rakennuksia. Alueella on arvokasta luontoa ja se kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueella toimii Muumimaailma Oy sekä kesäteatteri Emma, minkä lisäksi alueella on tenniskentät, uimaranta sekä muuta virkistysaluetta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R) ja merkitty maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM /s), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR /s) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia (VR-1 /s). /s-merkinnällä on merkitty alueet, joilla ympäristö säilytetään.

Saaren eteläosaan on osoitettu luonnonsuojelulain 29 § mukainen luonnonsuojelualue (S-1) sekä metsälain 10 §:n mukainen kalliometsä (luo-2/23). Saaren koillisosassa sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen paikallisesti arvokas lehtometsä (luo-2/47) ja saaren keskiosassa etelärinteen keto ja niityt (luo-2/62).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu matkailualueeksi, jolle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille (RM-1), sekä retkeily- ja ulkoalueeksi, jolle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille (VR-1). Lisäksi saaren eteläosa on osoitettu retkeily- ja ulkoilun alueeksi (VR), jolle ei ole osoitettu rakennuksia eikä rakennelmia.

## **Asemakaavaluonnos**

### Aluevaraukset

Kailon kaavamuutosta ohjaa Manner-Naantalin osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.10.2018. Kaava-alueen maapinta-ala on 10 ha ja vesialuetta on 4,6 ha.

Pääperiaate kaavamuutoksessa on sijoittaa uusi rakentaminen saaren sisäosiin.

Saaren keskiset alueet, yhteensä 5,8 ha, on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille.

Oleva rakennuskanta sijoittuu eteläisemmän rakennusalan (r-1) -alueelle ja teatteri (r-4) -alueelle.

Uutta rakentamisaluetta (r-1) on osoitettu nykyisen Muumimaailman alueen pohjoispuolelle matkailualueetta laajentamalla. Rakennusoikeutta on osoitettu matkailun (RM-1) (r-1)-alueille yhteensä 2 000+1100 k-m<sup>2</sup> sekä teatteria koskevalle (r-4)-alueelle 100 k-m<sup>2</sup>, lisäys on yhteensä 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Saaren pohjoisosa ja luoteisosan niemi, yhteensä 2 ha, on osoitettu retkeily- ja ulkoilun alueeksi (VR-1). Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Tälle alueelle sijoittuvat rakentamisen alueet (r-1) ja (r-6) saaren pohjoisosan niemeen, nykyisen saunarakennuksen ympäristöön avautuen niemen etelärannan suuntaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 650 k-m<sup>2</sup>, lisäys on 150 k-m<sup>2</sup>. Saunarannan (r-1)-alueen edustalla vesialueella on merkintä (v1a)-alue, jolle saa sijoittaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

Saarelle on osoitettu reitit ainoastaan jalankululle ja huoltoliikenteelle.

### Kaavan vaikutukset

Asemakaavaluonnoksessa matkailukäyttöön tarkoitettu alue laajenee ja rakentamisen volyyymi kasvaa.

Kaavamääräyksillä ohjataan alueen rakentaminen saaren sisäosiin siten, että tärkeään maisema-alueeseen kuuluvan saaren silhuetti ja laajalle näkyvät ranta-alueet säilyvät edelleen arvokkaan maiseman osana.

### **Luontoarvojen perusselvitys**

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia.

Kailon saaren luontoarvojen perusselvitys on tehty vuonna 2018. Alueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit, metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilain suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppijä koskevan tarkastelun.

Suunnittelualueella on yksi luonnonsuojelulla suojeltu katajaketo-luontotyyppi, jonka ketolajisto on edustava. Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ovat uimarannan itäpuoleinen tervaleppälehto sekä saaren länsipuoleinen avokallioalue. Metsälaki ei ole voimassa asemakaava-alueilla. Alueella ei ole uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppijä. Alueella ei pesi Lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja, mutta saaren rantavesissä saalistaa direktiivilajeihin kuuluvia kala- ja lapintiiroja. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin kuuluvalla rantasipillä on reviiri alueella. Saaren lehto ja lehtipuuvaltaiset reunukset ovat riittävän suuria, jotta lehtolinnuista satakieli ja lehtokerttu esiintyvät saarella. Alueella ei esiinny liito-oravia. Alueen lepakkolajistoon kuuluu ainakin pohjanlepakko ja vesisiippa. Viitasammakoita ei selvityksen ajankohdasta johtuen kyetty selvittämään, mutta tutkijan mukaan alueen ruovikoissa viitasammakoita tuskin esiintyy.

OHEISMATERIAALI: Kailon asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luontoarvojen perusselvitys

### **VS. YMPÄRISTÖPÄÄLLIKÖ:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Kailon saaren asemakaavamuutoksesta seuraavan lausunnon:

- Muumimaailman toiminnan laajeneminen on hyväksytyn Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaista. Kailon alue on osayleiskaavassa arvokasta maisema aluetta. Yleiskaavamääräyksen mukaan: *Alueella tapahtuvat toimenpiteet on sopeutettava alueen maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden, reunametsien sekä muiden ominaispiirteiden säilyttämiseen.* Asemakaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä ympäristön huomioimisessa rakentamisessa, mm. puuston säilyttämisestä, maanpinnan louhimisen ja täyttämisen kieltämisestä ja alueen luonnollisen rantaviivan säilyttämisestä. Luontoselvityksissä todetut metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt on osoitettu /s-merkinnällä.

- Kailon saarella on arvokasta luontoa ja saari on kuntalaisten ulkoilu- ja virkistysalue. Vaikka kaavamuutoksella halutaan turvata Muumimaailman lähivuosien laajenemistarpeet, saaren maankäytön suunnittelu tulee kuitenkin tehdän siten, että alueen luonto säilyy mahdollisimman monimuotoisena ja luonnontilaisena ja kuntalaisten virkistysmahdollisuudet saarella turvataan.

- Laajenevan Muumimaailman alueelle jää mm. kuntalaisten vapaassa käytössä oleva uimaranta-alue. Uimaranta on sijainniltaan hyvä ja sille on vaikea osoittaa korvaavaa aluetta saaren muista osista. Uimarannan käytön turvaaminen tulisi asemakaavan muutoksella tai muutoin jatkossakin turvata kuntalaisten vapaaseen käyttöön.

- Saaren itäosaan on esitetty ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (/h). Polkualue tulee rajata ja rakentaa siten, että saaren itäosasasan luonto säilyy mahdollisimman koskemattomana.

- Asemakaavamerkintä: /s80, *luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö pääosin säilytetään. Merkinnän luku osoittaa prosentoin, kuinka suuri osa alueesta tulee säilyttää. Alueen muulle osalle voidaan tehdä kulkureittejä, oleskelupaikkoja sekä merkinnän r-2 mukaisia rakennelmia.* Kaavamerkintä on vaikeasti valvottava, ja alueita, joille on esitetty em. kaavamerkintä on varsin laaja-alaisesti. Olisikin syytä vielä harkita kaavamerkinnän ohjaavuutta. Kaavan toteuttamisen ja valvonnan kannalta olisi selkeämpää erottaa toisistaan ne alueet, joille saa rakentaa ja alueet, jotka on säilytettävä.

- Asemakaavan yleismääräyksissä voisi edellyttää, että arvokkaille luontoalueille laaditaan hoitosuunnitelma.

- Kaavan toteuttamisen yhteydessä on arvioitava vesilain mukaisten lupien tarve, mikäli rannalle rakennetaan esimerkiksi uusia tai laajennettavia laitureita tai muuta rantarakentamista.

#### YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Vs. ympäristöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.