

NAANTALIN KAUPUNKI

NIMETÖN-PATARAUTA-RENKO RANTA-ASEMAKAA- VAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



28.1.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot.....	9
Palvelut.....	9
Liikenne	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	15
Vanha rakennuskanta.....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	19
Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
Taloudelliset vaikutukset.....	21
5. Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1. Toimenpiderajoitukset	22
5.2. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.3. Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.4. Toteutuksen seuranta.....	22
LIITTEET	
1) Asemakaavan seurantalomake	
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.1.2022	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI NIMETÖN-PATARAUTA-RENKO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 529-541-1-2 Länsirenko

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 26 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 26 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__. - ___.__.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Rymättylässä Rengon saarella Rengonraumansalmen ja Airismaan saaren pohjoispuolella noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksesta kaakkoon. Suunnittelualueelta on matkaa Naantalin kaupunkikeskukseen noin 25 km. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa maa- ja metsätalousalueeseen, lännessä ja etelässä merialueeseen ja idässä loma-asuntojen korttelialueeseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on vähäisesti laajentaa voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 26

rakennuspaikkoja 1-3. Tavoitteena on myös osoittaa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus korttelin 26 lomarakennuspaikoille 1-3 kaava-alueen lähiympäristössä voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 529-541-1-2 Länsirenko. Kaavamuuotos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 26 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3 hehtaaria. Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 340 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 330 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata, jossa rantakalliot kohoavat paikoin jyrkästi. Rantapuusto on tiheää. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.



Suunnittelualueen rantaa Rengon saaren lounaisosassa.



Suunnittelualan tiheää rantapuustoa.



Suunnittelualan maasto kohoaa korkeimmillaan yli 25 m mpy. Taustalla Uutiskuvanvuori suunnittelualan eteläpuolella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelalueella korttelin 26 rakennuspaikalla 2 on rakennettu saunarakennus. Muu suunnittelalue on rakentamaton. Renkon saarella sijaitsee harvakseltaan pääosin loma-asumista.

Saunarakennus kiinteistöllä 529-541-1-2 Länsirenko voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 26 rakennuspaikalla 2:



Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Rymättylän taajamakeskuksessa noin 5 km suunnittelualueesta luoteeseen ja Naantalin kaupungin palvelut noin 25 km päässä suunnittelualueesta koilliseen.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee saarella. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

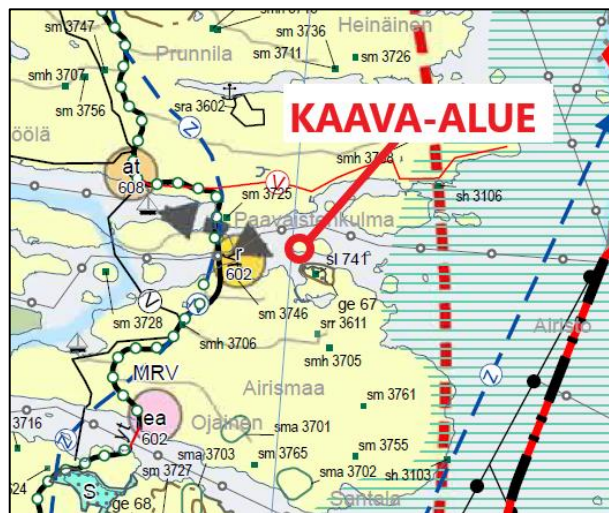
Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue on osoitettu myös saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 1, eli 7-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Airiston merimaisema. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista 18.11.2021.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta:



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 virkistyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi.

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



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 merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitämisen kohdealue

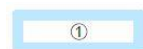
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.



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

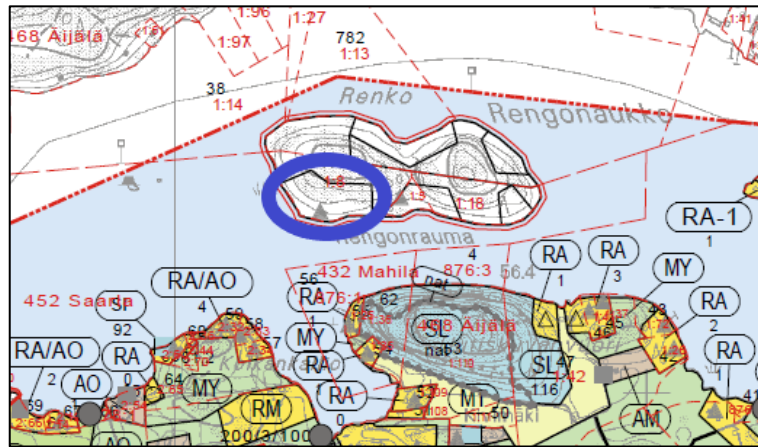
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa muun muassa Rymättylän kunnanvaltuuston 1.6.2006 hyväksymä ja kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi vuonna 2008 tullut Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava, Airismaa-Aasla.

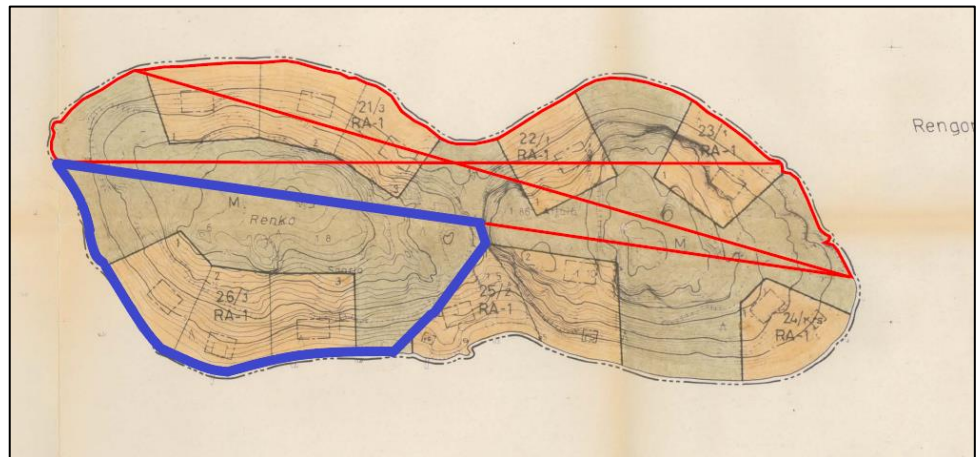
Ote suunnittelualan lähiympäristössä voimassa olevasta kaavasta, jossa suunnittelualan suurpiirteinen sijainti sinisellä:



Ranta-asetakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 5.4.1983 vahvistama Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asetakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnitteluala on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ote voimassa olevasta ranta-asetakaavasta, jossa suunnittelualan raja sinisellä:



RA-1 Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa muodostaa omarantaisia rakennuspaikkoja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen, enintään II-kerroksisen loma-asunon kerrosalaltaan enintään 80m². Edellisen lisäksi saa rakentaa taloustiloja kerrosalaltaan enintään 20m².

M Maa- ja metsätalousalue, jolle saa rakentaa tarpeelliset pääsytiet, kävelypolut sekä maatalouden käyttöön tarvittavia rakennuksia, ei kuitenkaan saunaa. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät häiritse viereisten rakennuspaikkojen eikä yhteiskäyttöalueiden käyttöä.

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.

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

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on Naantalin kaupungin ylläpitämä pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa pohjakartalle asetetut vaatimukset. Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 9.12.2021 (Tuomas Lindholm, Naantalin kaupunki, maankäyttöpäällikkö).

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 28.1.2022. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavan laatija huolehtii kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Rannikkoseutu-lehdessä __.__.2022. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittuna aikana sekä osoitteissa www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat ja www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali.

Kaavaehdotus

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella vahvistetaan kolme voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa korttelissa 26. Korttelin rakennuspaikkoja on kaavamuu- toksessa hieman laajennettu ja rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus osoitettu kaava-alueen lähiympäristössä voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,9 hehtaaria.

loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,6 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,3 ha.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m² (3 x 200 k-m²). Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 26 (rakennuspaikat 1-3)



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talosurakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta alueen väestörakenteeseen. Kaavamuutoksessa vahvistetaan kolme voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä on pääosin loma-asumista. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Rymättylän taajamakeskuksessa noin 5 km kaava-alueesta luoteeseen ja Naantalin kaupungin palvelut noin 25 km päässä kaava-alueesta koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Suunnittelualue sijaitsee saarella. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Kaavamuutoksessa virkistykseen soveltuvan maa- ja metsätalousalueen määrä hieman vähenee voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna, mutta kaava-alueelle jää riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta sekä vapaata rantaa myös kaavamuutoksen jälkeen.

Sosiaaliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Kaavamuutoksella on tarkoitus luoda sosiaalisesti kestävää ja positiivista ympäristöä, jossa kaava-alueelle osoitettu loma-asuminen on tasapainoisessa suhteessa kaava-alueen luonnon- ja rakennetun ympäristön kanssa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella on toteutuessaan vain vähäistä vaikutusta alueen maisemaan. Kaavamuutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja korttelissa 26 on vähäisesti laajennettu pohjoiseen. Rakennuspaikkojen rakennusaloja on myös hieman kasvatettu pohjoiseen ylemmäs maastoon. Alueen rantapuusto on kuitenkin hyvin tiheä ja ehkäisee hyvin rakentamisen näkymistä alueen maisemassa ja kaavamääräyksillä varmistetaan rakennusten sopeutuminen suunnittelualueen ympäristöön. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maisemaan liittyviä arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta myöskään kaava-alueesta itään sijoittuvaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Kaava-alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, ja jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toimenpiderajoitukset

Ranta-asemakaavan kaavamääräyksessä on annettu koko kaava-alueetta koskien maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaalupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

5.2. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

Niiltä osin, kuin kaavassa ei ole toisin määrätty, noudatetaan rakentamisessa Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä.

5.3. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla

5.4. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.