

NAANTALIN KAUPUNKI

LIVONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN I MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



14.4.2022

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	11
	Maanomistus	11
2.2.	Suunnittelutilanne.....	11
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
	Maakuntakaava	11
	Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava	12
	Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava	13
	Yleiskaava	14
	Ranta-asemakaava	14
	Rakennusjärjestys	16
	Emätilaselvitys	17
	Luontoselvitys	18
	Vanha rakennuskanta.....	18
	Kaavan pohjakartta.....	18
	Rakennuskiellot.....	18
3.1.	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	19
3.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	19
	Viranomaisyhteistyö.....	19
	Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	19
	Kaavaehdotus	19
	Kaavan hyväksyminen.....	20
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut	21
4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21

	Palvelut.....	22
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.2.	Kaavan suhde maakuntakaavaan	22
4.3.	Yleiskaavallinen tarkastelu	22
4.4.	Kaavan suhde muihin kaavoihin	24
4.5.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Maa- ja metsätalousalueet	25
4.6.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Taloudelliset vaikutukset.....	26
4.7.	Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.8.	Nimistö	27
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Emätilaselvitys
 - 5) Luontoselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	14.4.2022	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.2022 § __
-----	--------------	-----------	---

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI LIVONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN I MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 529-576-2-7 Valkianiemenranta sekä osaa kiinteistöä 529-576-2-16 Härylä.

Korttelia 47, osaa kortteleita 42, 43 ja 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 47, osa kortteleita 42, 43 ja 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

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

Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta (alueet 1 ja 2), jotka sijaitsevat Naantalin Livonsaarella Askaisissa noin 28-30 kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä loma-asuntojen kortteleiden rakennuspaikat suunnittelualueella uudestaan niin, että:

- korttelin 42 rakennuspaikka 3 alueella 1 siirretään nykyiseltä paikalta alueen pohjoiskärkeen maa- ja metsätalousalueelle
- korttelin 45 rakennuspaikka 1 alueella 2 siirretään hieman länteen alueen maa- ja metsätalousalueelle
- korttelin 47 rakennuspaikka 3 alueella 2 siirretään alueen 1 maa- ja metsätalousalueelle

Lisäksi kaavatyön yhteydessä kasvatetaan rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta muutosalueilla ympäröivän yleiskaavan mahdollistamaan tasoon (180 kerrosalaneliometriä).

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 529-576-2-7 Valkianiemenranta sekä osaa kiinteistöä 529-576-2-16 Härylä. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta (alueet 1 ja 2). Suunnittelualue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 47, osaa loma-asuntojen kortteleita 42, 43, 45 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 12 hehtaaria.

Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 973 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 900 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin saariston kallioista metsämaata. Alueen 1 koillisosassa ja alueen 2 länsiosassa on paikoin ruovikkoista rantaa. Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita tai maisema-alueita, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys 30.10.2020, joka on selostuksen liitteenä 5.



Kallioista rantamaisemaa alueen 1 länsiosassa (muutettavassa kaavassa M-alue).



Kallioista rantamaisemaa alueen 1 pohjoisosassa.



Rantamaisemaa alueen 2 pohjoisosassa (kortteli 45)



Metsämaisemaa alueella 2.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu yhteensä 9 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1).

Korttelin 42 rakennuspaikalle 2 kiinteistöllä 529-576-2-7 Valkianiemmenranta on rakennettuna saunarakennus. Muu suunnittelualue on rakentamaton.



Saunarakennus korttelin 42 rakennuspaikalla 2 kiinteistön 529-576-2-7 Valkianiemmenranta alueella.



Korttelin 43 rakentamaton rakennuspaikka 1.



Rakennuksia alueen 1 korttelin 43 rakennuspaikalla 2. Alue ei kuulu suunnittelualueeseen.



Ajoyhteys alueella 1.



Korttelin 45 rakennuspaikan 1 rantaa alueella 2.



Korttelin 45 rakennuspaikan 2 rantaa alueella 2.



Saunarakennus alueen 2 länsiosassa kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueella (ei sisälly kaavamuutosalueeseen).



Rakentamaton rakennuspaikka korttelissa 47 alueella 2.



Ajoyhteys korttelien 47 rakennuspaikoille alueella 2. Ajoyhteys kulkee korttelin 47 rakennuspaikan 3 läpi.



Ajoyhteys lomarakennuspaikoille alueella 2.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat 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:

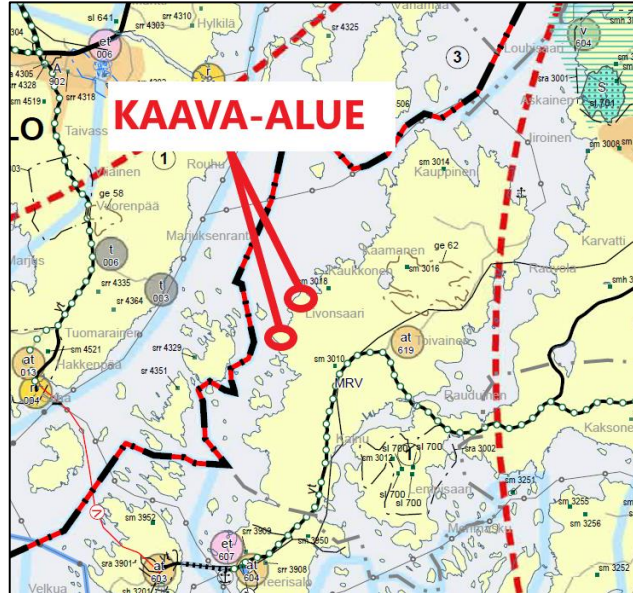
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

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

Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen palstojen suurpiirteinen sijainti punaisella:



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 virkistykseen 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- / 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi 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 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 oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualan 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 lohkoittujen rakennuspaikkojen osalta on tehty tarvittaessa rajaustarkistuksia. Rantayleiskaavaa laadittaessa rantarakennusoikeuden jakoperusteena on ollut seutukaavan mitoituskäytännöt ja seutukaavamääräykset.

Suunnittelualue on kuulunut rantayleiskaavan laadintahetkellä seutukaavan mukaisesti pääosin mitoituskäytännönsä I/1 ja osittain I/3:

I/1 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen hyvin tai kohtalaisesti soveltuvat rannat.

Veden vaihtuvuus hyvä. Vesialueet runsaan virkistyskäytön mahdollistavia.

10 lay/km, vapaa rantaviiva 30-40 %

I/3 vyöhyke

Mantereiset, loma-asutukseen rajoitetusti soveltuvat täysin tai lähes sulkeutuneet vesialueet. Rannat ruohottuneet ja soistuneet.

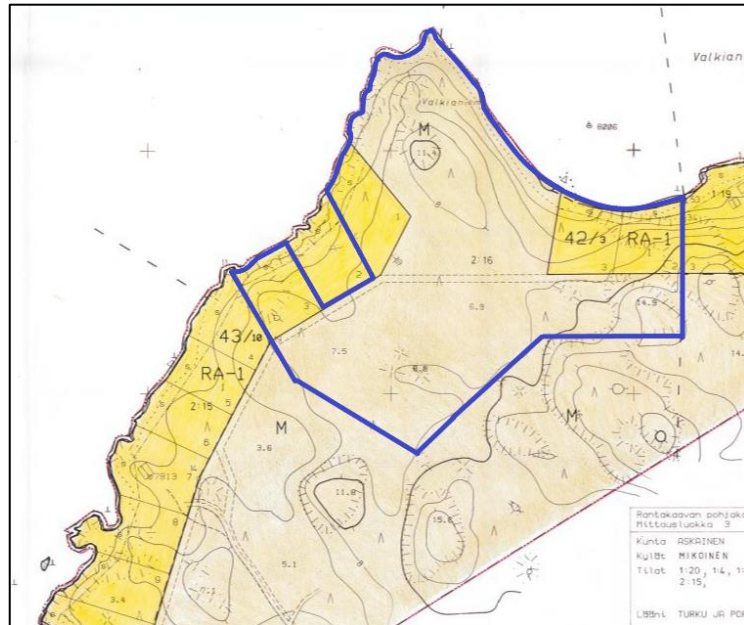
7 lay/km, vapaa rantaviiva 50-60 %

Ranta-asemakaava

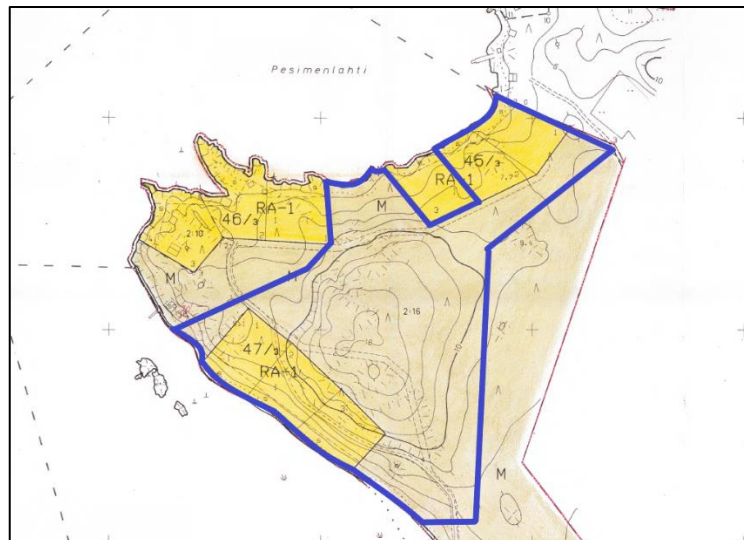
Suunnittelualueella on voimassa Askaisten kunnanvaltuuston 6.11.1995 hyväksymä Askaisten Livonsaaren ranta-asemakaava I (Pietilä ym.) (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena ranta-kaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueelle on osoitettu alueita, joilla ympäristö säilytetään luonnontilaisena (s) sekä myös yhteiskäyttöön tiealueeksi ohjeellisesti varattu alueen osa.

Otteet suunnittelualueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:

Alue 1:



Alue 2:



RA-1	<p>LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.</p> <p>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.</p>
M	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.</p> <p>Alueella ei ole rakennusoikeutta, ellei sitä ole ranta-kaavalla erikseen osoitettu.</p>
s	<p>ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN LUONNONTILASSA.</p>
-----	<p>YHTEISKÄYTTÖÖN TIEALUEEKSI OHJEELLISESTI VARATTU ALUEEN OSA.</p>

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 vararakennuksen. 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 on laadittu emätilaselvitys (liite 4). Kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja kaava-alueelle.

Muutosalueen kiinteistöjen emäkiinteistö (kantatila) on 2.4.1969 rekisteröity kiinteistö 17-423-2-11 HÄRYLÄ. Kantatila sijoittuu pääosin Askaisten yleiskaavan mitoitusvyöhykkeelle I/1, jossa rakennusoikeus on 10 lay/km. Yleiskaavan mitoitus noudattaa maakuntakaavan mitoitusta alueella.

Emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella ei ole jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Suunnittelualuetta koskevan kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueella rakentamisen mahdollistama kokonaismitoitus on emätilaselvityksen mukaan kuitenkin suurempi, kuin toteutunut rakentaminen ja/tai ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus. Suunnittelualan kiinteistölle 529-576-2-7 Valkianiemennranta on voimassa olevassa kaavassa osoitettu 1 lomiasuntojen rakennuspaikka.

Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on rakentamisesta vapaata rantaa 45,5 muunnetusta rantaviivasta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys 30.10.2020 (liite 5). 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 suojelemat luontotyypit, 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 luontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvilisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Selvitysalueella ei ole varsinaisia maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Tosin 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 14.4.2022. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

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 kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Rannikkoseutu-lehdessä __.__.2022. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.4.2022 päivätty kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 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 __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ja peruste- lut

4.1. Kaavan rakenne

Laaditussa ranta-asemakaavan muutoksessa on järjestetty loma-asuntojen kortteleiden rakennuspaikat suunnittelualueella uudetaan seuraavasti:

- Korttelin 42 rakennuspaikka nro 3 alueella 1 on siirretty nykyiseltä paikalta alueen 1 pohjoiskärkeen kortteliin 43. Rakennuspaikan nykyinen sijainti on ruovikkoinen.
- Korttelin 42 rakennuspaikka 2 kiinteistöllä 529-576-2-7 Valkia-niemenranta on osoitettu voimassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti.
- Korttelin 45 rakennuspaikka nro 1 alueella 2 on siirretty hieman länteen saman korttelin sisällä kortteleiden 45 ja 46 väliin. Rakennuspaikan nykyinen ranta on ruovikkoinen.
- Korttelin 47 rakennuspaikka nro 3 on siirretty alueelle 1 kortteliin 43.
- Korttelin 47 rakennuspaikkoja nrot 1 ja 2 on siirretty hieman pohjoiseen alueella 2. Muutos lisää yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrää alueella.

Siirrettävillä/poistuvilla korttelialueilla loma-asuntoalueet (RA) muuttuvat maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Lisäksi kaavatyön yhteydessä on kasvatettu rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta RA-1 rakennuspaikoilla ympäröivän yleiskaavan mahdollistamaan tasoon (180 kerrosalaneliometriä).

Mitoitus

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 11,7 hehtaaria. Uutta ranta-asemakaava-aluetta syntyy kaavamuuoksen myötä noin 0,2 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 3,1 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 8,6 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueen RA-1 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 620 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta tulee lisää 420 k-m². Korttelialueiden keskimääräinen rakennustehokkuus on $e=0.05$.

Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Palvelut

Livonsaaressa on kauppa (etäisyys 2-3 km). Muut lähipalvelut ovat Merimaskun entisessä kuntakeskuksessa (13-14 km) ja Naantalin keskustassa (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. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 54 §:n 4 momentin mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on ranta-asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaati-

muksista säädetään. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §, 2 momentti kohdat 1-9).

Laadittu ranta-asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Ranta-asemakaavan muutos tukeutuu pääosin olemassa olevien tieyhteyksien varteen. Alueelle noin 25 vuotta sitten laadittu ranta-asemakaava ei ole toteutunut kaavamuutosalueen osalta, eikä se vastaa Naantalin kaupungin alueelle sittemmin laadittuja rantarakentamisen yhteydessä sovellettuja rakennusoikeusperiaatteita.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Ranta-asemakaavan muutoksessa siirretään lomarakennuspaikkoja hyvien kulkuyhteyksien varteen. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Alueen jätehuolto ja vesihuolto järjestetään viranomaisen hyväksymällä tavalla.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue tukeutuu kaupungin palvelutarjontaan. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia palvelualueita.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kaava-alue ei kuulu joukkoliikenteen piiriin.

Alueen jätehuolto ja vesihuolto järjestetään viranomaisen hyväksymällä tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö. Kaavamuutoksessa rantarakentaminen on ohjattu ryhmiin, jolloin rakentamisesta vapaata yhtenäistä ranta-aluetta muodostuu enemmän kuin hajapaikkoja laadittaessa.

Kaavamuuotoksessa vapaan rannan määrä ei vähene. Emätilan alueelle rakentamisesta vapaan rannan määrä (45,5 %) ylittää maakuntakaavassa annetun tavoitetason (40 %).

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Rakentamisen aikana paikallisten rakennus-, huolto- ym. palvelujen kysyntä lisääntyy jonkin verran. Kaupungin kiinteistöverotulot kasvavat siirrettävien lomarakennuspaikkojen verran, kun nämä rakentuvat.

Uudet vapaa-ajanasukkaat voivat rikastuttaa Livonsaaren kylätajaman elinvoimaisuutta.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole mitään erityisiä kaavan toteutumiseen vaikuttavia häiriötekijöitä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualue ei ole erityistä maisema-alueita. Kaavamuuotosalue rajoittuu rakennettuun ympäristöön. Uuden rakentamisen soveltuvuutta maisemakuvaan on huomioitu kaavamääräyksillä. Suunnittelualueella ei ole alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella erityisiä luontoarvoja. Linnustolle merkitykselliset ruovikkoalueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella eikä niille osoiteta kaavamuuotoksessa rakentamista.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Ranta-asemakaavan muuotoksessa osoitetaan laajoja yhtenäisiä rakentumattomia metsä- ja ranta-alueita.

4.4. Kaavan suhde muihin kaavoihin

Ranta-asemakaavan muuotoksella ei ole merkittävää tai erityisesti huomioitavaa vaikutusta kaupungin muihin ranta-asemakaava-alueisiin.

4.5. Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelit 42 (rakennuspaikka 2), 43 (rakennuspaikat 1, 3, 11 ja 12), 45 (rakennuspaikat 1 ja 2) ja 47 (rakennuspaikat 1 ja 2)

RA-1

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 180 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.6. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kaavamuutoksen myötä alueen loma-asukkaiden määrä saattaa hieman lisääntyä. Kaavassa on järjestetty uudestaan jo olemassa olevat loma-asuntojen rakennuspaikat kiinteistön 529-576-2-16 Härylä alueella sekä vahvistettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka kiinteistöllä 529-576-2-7 Valkianiemenranta. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella järjestellään uudestaan voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat.

Palvelut

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

Liikenne

Kaavan toteutuminen saattaa vähäisessä määrin lisätä alueen autoliikenteen määrää. Kaavamutoksessa on osoitettu uusia ajoyhteyksiä loma-asuntojen rakennuspaikoille sekä huomioitu olemassa olevat rasitetiet.

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

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemarakenteelle. Kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista niin, että se sopeutuu ympäröivään maisemaan. Suunnittelualueelta ei ole laaditun luontoselvityksen perusteella tiedossa erityisiä luontoarvoja. Selvityksen mukaan Saavonpään etelärannan ruovikoilla on jonkin verran merkitystä linnustolle, ja olisi hyvä, jos nämä ruovikot säilytettäisiin suurimmaksi osaksi. Ruovikkoalue sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle eikä niille ole kaavamutoksessa osoitettu rakentamista.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

4.7. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.8. Nimistö

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistööseen.

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 __. __. 2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.