

PORHONKALLION-VIRPIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKEE 26.4.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA



Ilmakuva vuodelta 1954 - © Maanmittauslaitos

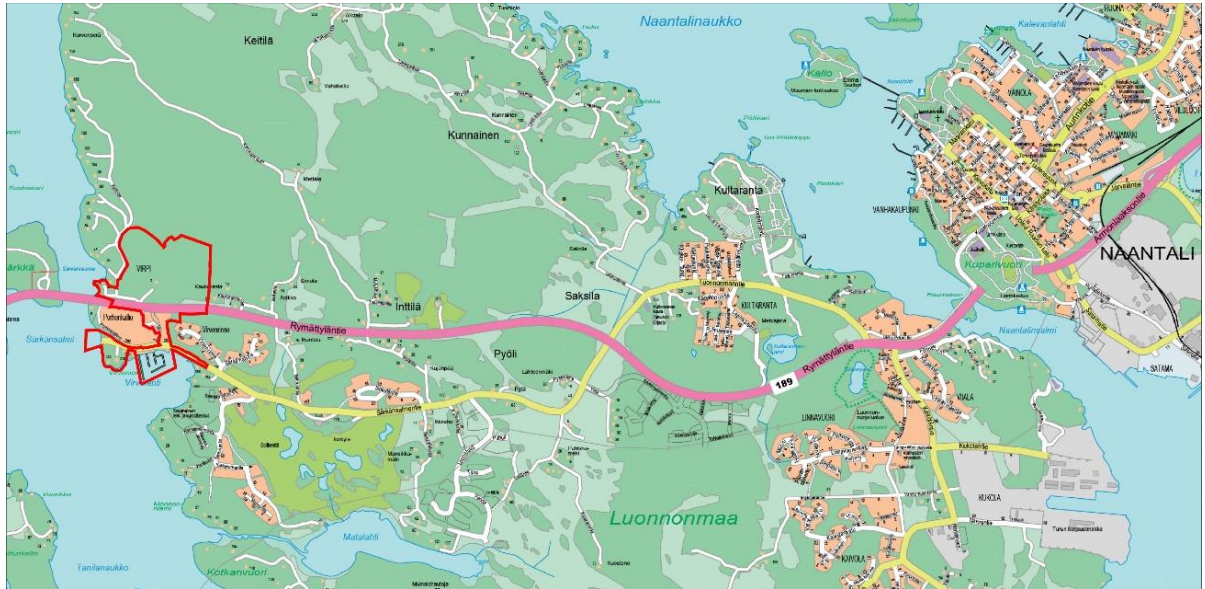


Ilmakuva vuodelta 2020 - © Maanmittauslaitos

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
16.2.2022 § 17		

PORHONKALLION - VIRPIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS Ak-336

Asemakaavan selostus, liittyä 26.04.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan.



Asemakaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajausta punaisella).

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Porhokallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-336). Tällä asemakaavalla syntyy uutta asemakaavaa ja muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavaan viitataan tässä selostuksessa termillä asemakaavaehdotus.

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty yksityisen toimijan aloitteesta (Kultaranta Resort Oy). Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotinen vapaa-ajan keskus yrityksille ja kuluttajille. Porhokallion-Virpin asemakaavaa koskien Kultaranta Resort Oy on halukas kehittämään alueelle vapaa-ajan ja virkistyksen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Suunnittelua taustalla on toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki).

1.2 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki (529)

Ak-336 Porhokallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee:

osaa Naantalin kaupungin (529) Isokylän (406) kylän kiinteistöistä 3:1, 3:7, 7:17 ja 7:26.

Asemakaavan muutos koskee:

125 kaupunginosan (Virpi) kortteleita 4, 5 ja 6, osaa korttelista 1, LV-aluetta, uimaranta-aluetta, vesialuetta, katualuetta, ja yleisen tien aluetta.

126 kaupunginosan (Sokko) korttelia 2, osaa korttelista 1, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta sekä tie- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asemakaavalla muodostuvat Naantalin kaupungin (529)

125 kaupunginosan (Virpi) korttelit 4 ja 6, osakorttelit 1 ja 3, venesatama/venevalkama, uimaranta-aluetta, lähivirkistysaluetta, energiahuollon aluetta, suojaviheraluetta, yleistä pysäköintialuetta, katualuetta, yleisen tien aluetta ja vesialuetta.

126 kaupunginosan (Sokko) korttelit 2-15, osa korttelia 1, pysäköintialuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.

126 kaupunginosan osakorttelissa 1 ja kortteleissa 5 - 9 tonttijako on ohjeellinen ja niille on laadittava erillinen sitova tonttijako. Kaava-alueen muiden korttelien osalta tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavakäsittelyt

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus (kaavoituskatsaus 2014)	16.12.2013	§ 542
OAS:	Tekninen lautakunta	13.5.2020	§ 48
kaavaluonnos:	Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 §	5.6. – 20.7.2020	
nimistö:	Nimistötoimikunta	31.3.2021	§ 3
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	16.2.2022	§ 17
kaavaehdotus:	KH kehitys- ja henkilöstöjaos	21.2.2022	§ 5
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	28.2.2022	§ 61
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL 65 §, MRA 27 §	12.3. – 11.4.2022	
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.3.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Porhonnkallion-Virpin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan länsiosassa, Rymättyläntien molemmin puolin. Asemakaavaehdotuksen suunnittelualan pinta-ala on noin 31,3 hehtaaria, josta kaavamuutoksen aluetta on noin 23,4 ha ja uutta kaavaa noin 7,8 ha.

Suunnittelualan sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. (kartta ei ole mittakaavassa).





1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	1
1.2 TUNNISTETIEDOT.....	1
1.3 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.2 SUUNNITTELUKILANNE.....	7
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	11
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	11
3.3 SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
3.4 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ.....	12
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
3.6 ASEMAKAAVALUONNOS	14
3.7 ASEMAKAAVAEHDOTUS VE1 JA VE2.....	16
3.8 ASEMAKAAVAEHDOTUS, MUUTOKSET NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN	18
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
4.1 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN RAKENNE	19
4.1.1 MITOITUS	19
4.1.2 PALVELUT.....	19
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
4.3 YLEISKAAVAN MUKAISUUS	20
4.4 ALUEVARAUKSET.....	21
4.5 YLEISET MÄÄRÄYKSET	25
5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	28
5.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	28
5.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	28
5.3 VAIKUTUKSET MAISEMAAN	28
5.4 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET	29
5.5 YRITYSVAIKUTUKSET.....	30
5.6 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUTEEN	30
5.7 MUUT VAIKUTUKSET	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	31
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	31
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	31



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote Luonnonmaan osayleiskaavasta
4. OYK-ote - Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I
5. Ote ajantasa-aseமாகাavasta / poistuva kaava
6. Kaupungin maanomistus
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 8a Luonnonmaan länsiosan luontoarvojen perusselvitys 2020
- 8b Porhonkallion-Virpin asemakaavan luontoselvitys 2014
9. Porhonkallion-Virpin asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys 2014
10. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma
11. Melutarkastelu
12. Rakennusinventointi
13. Maisemavaikutusten arviointi
14. Asemakaavaehdotus, pienennös kaavakartasta
15. Havainnekuva suunnittelualueesta
16. Vuorovaikutusraportti – luonnosvaihe
17. Vuorovaikutusraportti – ehdotusvaihe
18. Pöytäkirjaote päätöksenteosta



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Porhonkallion-Virpin asemakaava-alue sijaitsee Naantalin Luonnonmaan saaren länsiosassa Rymättyläntien ja Särkänsalmentien varressa, Virpin (125) ja Sokon (126) kaupunginosissa. Luonnonmaa on osa Saaristomeren sisäsaaristoa ja kuuluu maisemamaakuntajaossa Lounaismaan maisemamaakunnan Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutuun (Ympäristöministeriö 1992). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31,3 hehtaaria, josta kaavamutoksen aluetta on noin 23,4 ha ja uutta asemakaavaa noin 7,8 ha.

Luonnonympäristö

Alueen luontoarvoja on selvitetty vuosina 2014 ja 2020 laadituilla luontoselvityksillä, jotka ovat tämän selostuksen liitteenä (liitteet 8a ja 8b). Selvityksien mukaan alueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueella ei ole myöskään uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueen metsät ovat pääosin metsätalouksikäytössä eikä alueella ole vanhaa metsää, ja myös varttuneita metsäkuviota on alueella niukasti. Liito-oravia ei Luonnonmaan alueella esiinny, eikä alueella ole viitasammakoille sopivia lampareita kutupaikoiksi. Lepakolajien pesimäyhdyskuntia ei alueelta löytynyt. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella havaittu. EU:n direktiivilajeihin kuuluvia sirolampi-, lummelampi- tai täplälampikorentoja tuskin alueella esiintyy sopivan elinympäristön puuttumisen vuoksi. Alueella ei ole perinnebiotooppeja. Kaava-alueella on kaksi kalliojyrkännettä. Toinen niistä sijaitsee Rymättyläntien pohjoispuolella ja toinen Rymättyläntien eteläpuolella rannalla, Särkänsalmentien varrella. Molemmat jyrkänteet ovat Metsälain 10 § mukainen erityisen arvokas elinympäristö (jyrkänne).

Kasvimaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tammivyöhykkeelle tyypillisiä ympäristöjä ovat jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Tutkimusalueella ei ole jalopuulehtoja eikä niittyjä. Alueella kasvaa yksittäisiä tammia (*Quercus robur*) ja muutamia vaahteroita (*Acer platanoides*), mutta muuten jalopuita esiintyy niukasti.

Rakennettu ympäristö

Porhonkallio ja Virvenrinne sekä Virvelahden pohjoisranta ovat 2010-luvulla muuttuneet merkittävästi. Porhonkalliolle ja Virvenrinteelle on rakennettu pientaloasumista. Venesatama on kasvanut ja rantaa on rakennettu. Särkänsalmentie on alueen vanha kylätie. Ennen nykyistä siltaa Otavan saarelle kulki lossiyhteys Särkänsalmentien päästä, Virveniemmen ja Porhonkallion välisestä rannasta. Rannasta löytyy edelleen lossiramppi ja huonokuntoinen kioskirakennus. Suunnittelualueen eteläosassa on kolme vakituksessa käytössä olevaa asuinrakennusta, joista yksi on alun perin tehty loma-asunnoksi. Rymättyläntien pohjoispuolella on yksi purkukuntoinen rakennus. Tämänhetkisten tietojen mukaan alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä irtolöytöpaikkoja. Museon informaatioportaalista löytyvä aineisto on selostuksen liitteenä (liite 12).



Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Rymättyläntien etelä- ja pohjoispuolelle. Alue liittyy eteläosastaan Särkänsalmentiehen ja länsiosastaan Kalliotiehen ja Virventiehen. Kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alueen pohjoisreuna yhdistyy ulkoilureitistöihin. Alueella ei ole suurjännitesähkölinoja, mutta Caruna oy:n 20 kV maakaapeli kulkee alueen kautta. Kaavaehdotusta varten on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite 10).

Palvelut

Kaava-alueen nykyiset palvelut ovat rajalliset. Alueen eteläosan uimarannan yhteydessä on matkailua palveleva rakennus, jossa on ravintolatoimintaa. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultaranta Resort Oy:n palvelut (etäisyys 1 km), Särkän Grilli (etäisyys 0,5 km) ja Kultarannan koulu (etäisyys 3 km). Naantalin Asuntomessut 2022 järjestetään noin 2 km etäisyydellä kaava-alueesta itään.

Kaavoitettavalta alueelta noin 3 kilometriä Naantalin keskustan suuntaan on rakentumassa perhetalokokonaisuus, joka käsittää muun muassa varhaiskasvatuksen, esiopetuksen, alakoulun sekä liikunnallisia ja kaupallisia palveluja.

Virkistys

Osalla aluetta on maisemallista ja virkistysarvoa. Pohjoisella selännealueella on Kultaranta Kuru -ulkoilureitistö, jossa on levähdyspaikkoja, tulentekopaikkoja ja laavu. Ulkoilureitistö sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Alueen läpi kuljetaan näille virkistysreiteille. Alueelle mahdollistetaan matkailua palvelevia toimintoja.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee seututie 189, Rymättyläntie. Sitä pitkin kulkee suurin osa Rymättylään ja Merimaskuun suuntautuvasta liikenteestä joukkoliikenne mukaan lukien. Osa vuoroista ajetaan Särkänsalmentien ja suunnittelualueeseen kuuluvan Virventien kautta. Välille Virventie – Meripirtintie on käynnistetty kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (VARELY) suunnitelmien mukaisesti. Hanke toteutetaan vuoden 2022 loppuun mennessä. Suunnittelualueen kohdalla Rymättyläntien nopeusrajoitus on ollut 60 km/h, mutta hankkeen myötä nopeusrajoitusta alennetaan 50 km/h:ssa Rymättyläntielle sijoitettavan uuden suojatien vuoksi.

Länsipuoleltaan kaava-alue sivuaa Kalliotietä, joka palvelee lähinnä alueen pohjoispuolen rannan loma-asumisen kiinteistöjä.

Kaava-alueen eteläosassa on koti- ja vierassatama, Kultaranta Marina. Satamassa on noin 140 venepaikkaa, jotka sopivat moottori- ja purjeverneille. Venesataman yhteydessä on uimaranta. Virventien varressa sijaitsee sekä rannan palveluita sekä ulkoilureitistön käyttäjiä tukeva parkkialue.

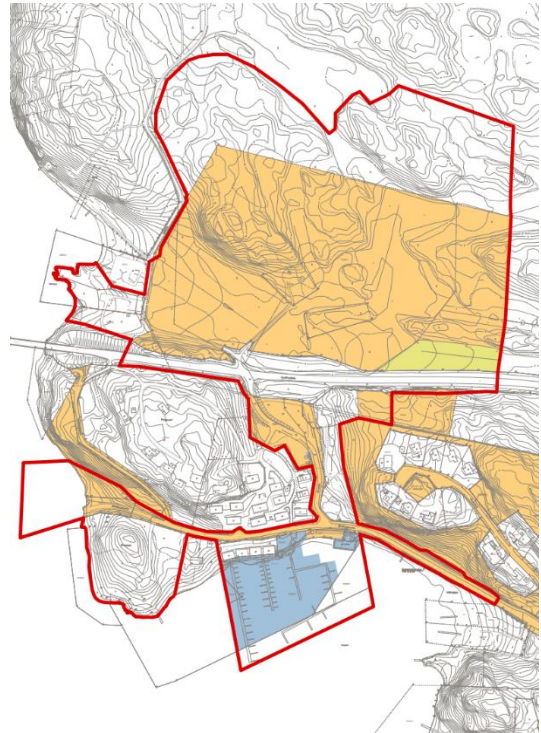
Ympäristöhäiriöt

Liikenne Rymättyläntiellä aiheuttaa liikennemelua. Alueesta on tehty melutarkastelu, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite 11). Alueella ei ole tiedossa muita kaavoitukseen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin Naantalin kaupungin omistuksessa. Alueen pohjois-, etelä- ja länsireunassa sekä Virventien varrella on yksityisessä omistuksessa olevia maita. Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa): suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.



2.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R).

27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tulleessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R) ja pieneltä osaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

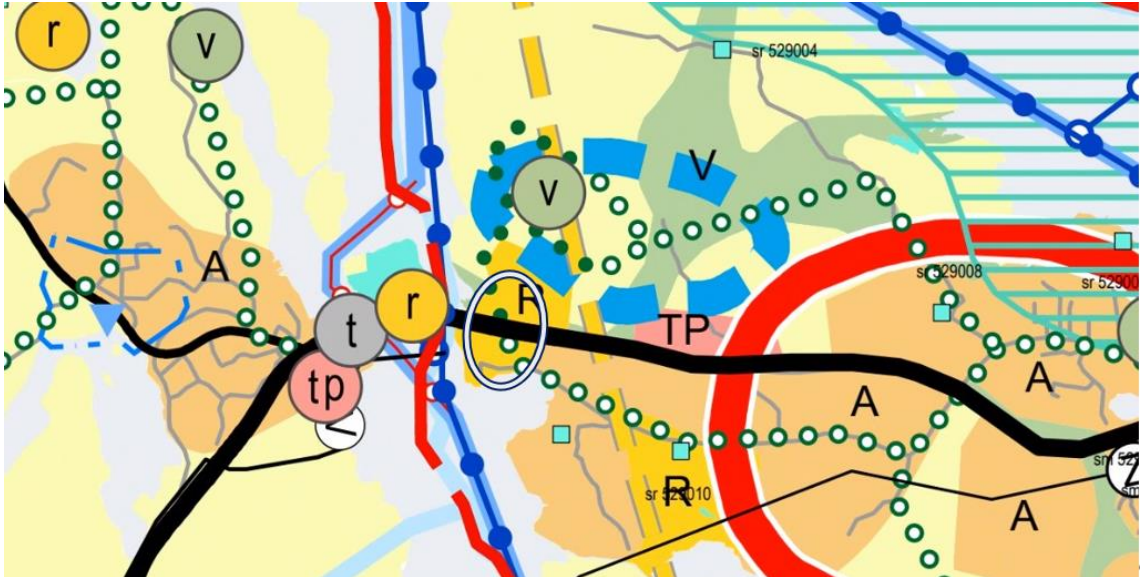
13.9.2021 on maakuntahallituksen päätöksellä tullut voimaan 14.6.2021 päivätty Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät:

ULKOILUREITTI olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa. Suunnittelumääräyksenä on ”Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.”

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiver-

kostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Suunnittelumääräyksenä on ”Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.”

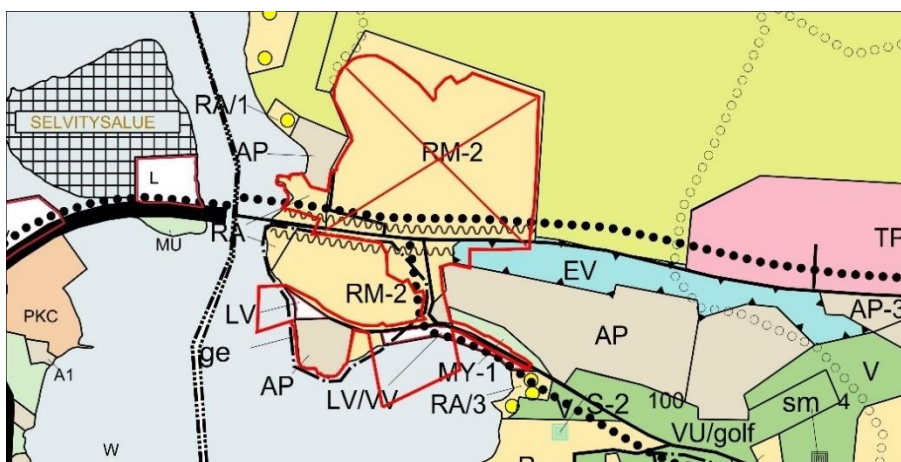


Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustavalkoisella ellipsillä. Ei mittakaavassa.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaava

Kaavoitettavan alueen Rymättylän tien eteläpuolisella osalla on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

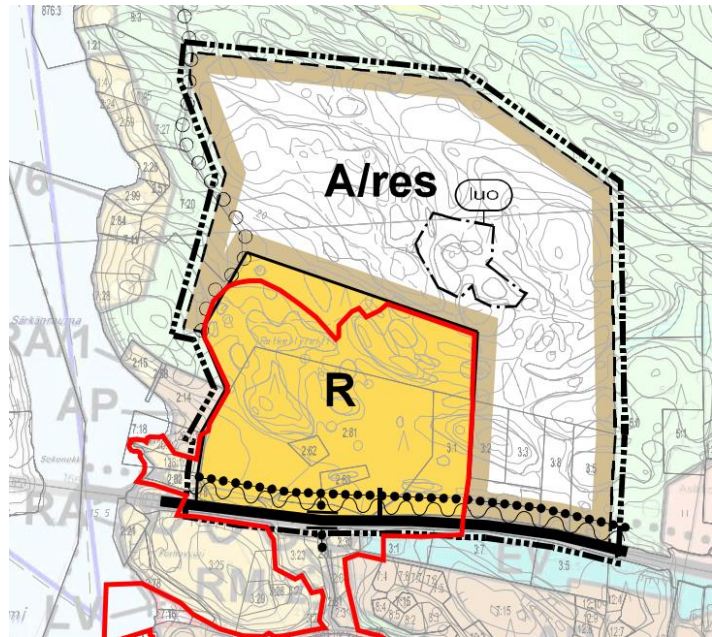
Osayleiskaavassa alue on osittain matkailupalveluiden aluetta (RM-2) ja pientalovaltaista asuin aluetta (AP). Alueella on vesialuetta (W), venesatama/venevalkama (LV) ja uimaranta (VV) sekä hieman maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY-1). Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (paksu musta viiva = seututie, musta viiva = muu tie) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteviiva). Rymättylän tielle on osoitettu meluntorjuntatarve (aaltoviiva).



Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Punainen rasti osoittaa osayleiskaavamuutosalueen. Kartta ei ole mittakaavassa.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavamuutos I

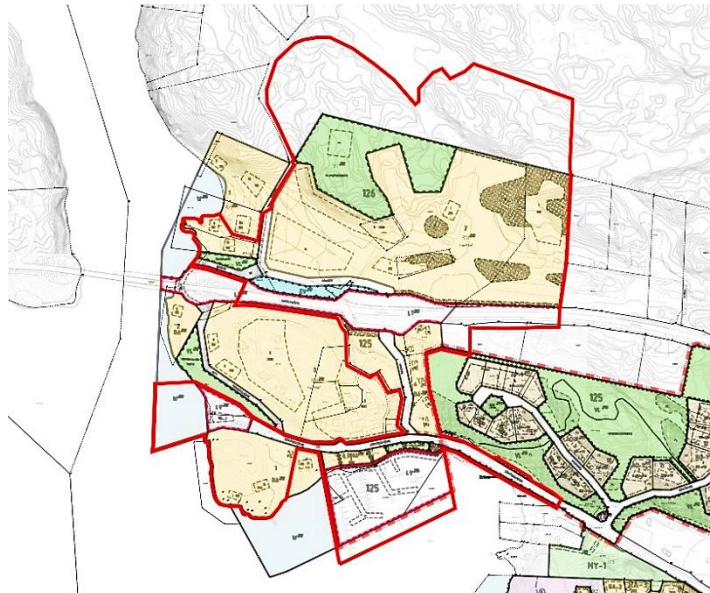
Kaupunginvaltuuston 4.2.2019 hyväksymä ja 21.6.2021 voimaan tullut osayleiskaavamuutos koskee nyt kaavoitettavan alueen Rymättylätien pohjoispuolelle jäävää osaa. Alue on merkitty loma- ja matkailupalveluiden alueeksi (R). Rymättylätie on merkitty seututieksi ja sille on osoitettu meluntorjuntatarve, kevyen liikenteen alikulku ja ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Kuvassa näkyvä A/res-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle.



Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavamuutos I:sta. Punainen raja osoittaa suunnittelualan (Ei mittakaavassa)

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu pääosin vapaa-ajan- ja loma-asumiselle (RA, RM). Asemakaavassa on varaukset myös uimarannalle (VV), lähivirkistykseksi (VL), venesatamatoiminnolle (LV) ja yleiselle tielle (LT). Lisäksi asemakaavalla on osoitettu kadut Särkäsalmentie, Virventie ja Kalliotie sekä maantietä (Rymättylätie).



Ote Naantalin ajantasa-asema-kaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ei mittakaavassa)



Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Pohjakartta on päivätty 26.10.2021.

Rasitteet

Suunnittelualueella sijaitsevat käyttöoikeusyksiköt ja yksityistiet:

Käyttöoikeusyksikkö 529-2016-K14, kulkuyhteys ak-alueella

Käyttöoikeusyksikkö 000-2012-K9110, laituri

Käyttöoikeusyksikkö 000-2012-K13641, laituri

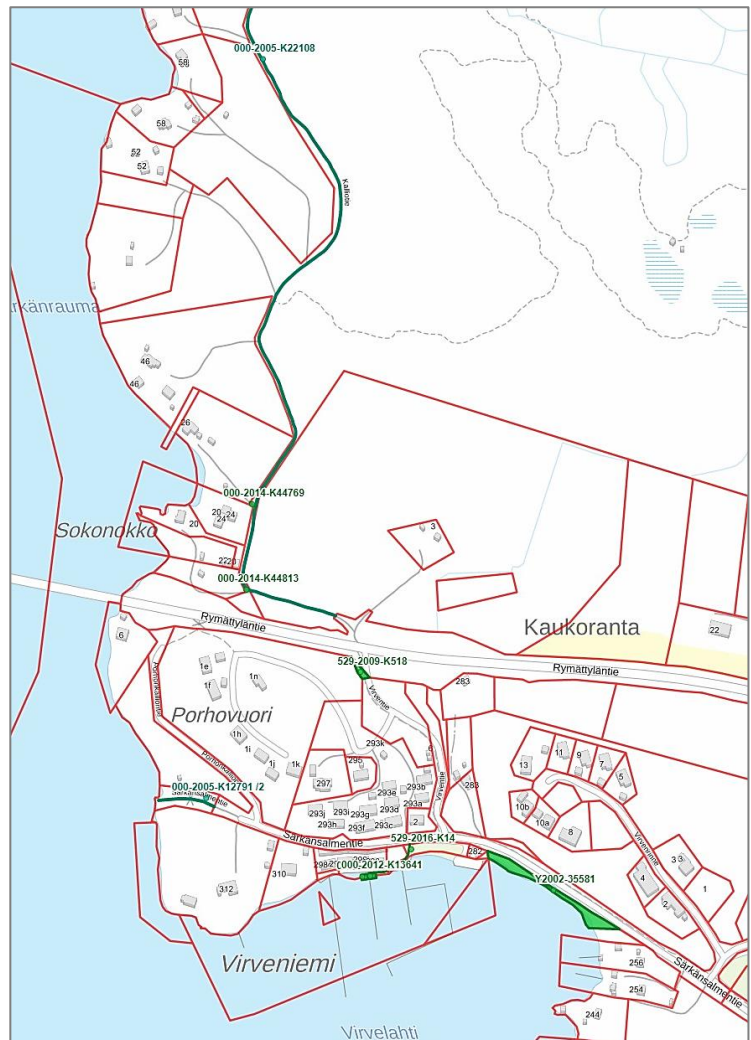
Käyttöoikeusyksikkö 529-2009-K518, maantielain mukainen tieoikeus

Käyttöoikeusyksikkö 000-2014-K44769, tieoikeus

Käyttöoikeusyksikkö 000-2014-K44813, tieoikeus

Yksitystie 000-2005-K22108
Kalliotien yksityistie

Yksitystie 000-2005-K12791
Särkäsalmen vanhatie



Kuvakaappaus MML:n kiinteistöietopalvelusta 12/2021

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityisen kaavoitushakemuksen jättäjän Kultaranta Resort Oy:n lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille. Porhonkallio-Virpin asemakaavaehdotus mahdollistaa vapaa-ajan ja virkistyksen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Suunnittelun taustalla on toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki).

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on alun perin koolutettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2014. Suunnittelun alkaessa asemakaavoitettava alue oli nykyistä suunnittelualueetta hieman suppeampi. Alueelle tuolloin laadittuja suunnitelmia käsiteltiin kaavoitus- ja ympäristölautakunnassa viimeksi 10.12.2015 (§113), jolloin lautakunta merkitsi tiedokseen silloisen asemakaavaluonnoksen.

Alueen kaavoitus tuli uudelleen ajankohtaiseksi vuonna 2019 kun aluetta koskien jätettiin yksityinen asemakaavoitushakemus Kultaranta Resort Oy:n nimissä. Selvyyden vuoksi hanke käynnistettiin uudelleen alusta, koska suunnittelija on vaihtunut, suunnittelualueetta on rajattu uudella tavalla ja alue on suunniteltu uudelleen.

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

Tekninen lautakunta 13.5.2020

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavaluonnosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ja osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.6. – 20.7.2020 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 9 mielihoidettua ja 5 lausuntoa. Mielipiteissä on yhteensä 17 nimeä.

Nimistötoimikunta 31.3.2021

Nimistötoimikunta kokoontui 31.3.2021 ja esitti merimerkkiteemaa käytettäväksi alueen nimistössä. Katujen nimiksi tulisivat Väylätie, Linjatiet, Poijutiet ja Viittatiet. Polkujen nimiksi esitettiin Virvenpolku ja Linjapolku ja puistojen nimiksi Linjataulunpuisto, Lateraalipuisto, Kardinaalipuisto, Loistopuisto, Poijupuisto ja Pookipuisto. Ranta-alueen nimeksi esitettiin Porhonranta ja AH-1 -korttelialueen nimeksi Poijuhaka. Lisäksi Nimistötoimikunta esitti, että mikäli alueelle ilmaantuu lisää nimeämistarvetta, sovelletaan edelleen merimerkkiteeman mukaista nimistöä.

Tekninen lautakunta 16.2.2022

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta kokouksessaan 16.2.2022. Kokouksessa esiteltiin myös 16.2.2022 päivätty kaavakartta, joka poikkesi esityslistan liitteenä olleesta, 4.2.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta. Uudessa versiossa kaavaehdotukseen merkitty



Sokontie oli muutettu Sokonpuistoksi (VL), jolle oli osoitettu jalankululle ja pyöräilylle osoitettu alueen osa. Lautakunta esitti kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että Porhonkallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-336) asetetaan julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana. Pöytäkirjan liitteeksi liitettiin kokouksessa esitelty päivitetty kaavakartta.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 21.2.2022

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsitteli asemakaavaehdotusta 21.2.2022. Esityslistan liitteeksi oli lisätty teknisen lautakunnan 16.2.2022 kokouksessa esitelty päivitetty kaavakartta. Jaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (ak-336) asettamista julkisesti nähtäville (MRL 65 §:n sekä MRA 27 §). Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana. Samalla kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuutti kaavanlaatijan tekemään teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus 28.2.2022

Kaupunginhallitus päätti asettaa 16.2.2022 päivätyn Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (ak-336) MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

3.4 Osallistaminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (Liite 7)

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020.

Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin Kultaranta Resort Oy:n tiloissa 9.6.2020 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi oli MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 12.3. – 11.4.2022.



Kaupungintalon valtuustosalissa pidettiin 29.3.2022 asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloon liittyen yleisötilaisuus, jossa kaavamuutosta valmisteleva työryhmä esitteli kaavamuutosta ja vastasi yleisön kysymyksiin.

Viranomaisyhteistyö

Osallisilta viranomaistahoilta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavaehdotuksesta. Ehdotusta valmisteltaessa järjestettiin työneuvottelu viranomaistahojen kanssa 11.3.2021. Työneuvotteluun osallistuivat arkkitehti ja asemakaavan suunnittelija Tuuli Loukola, Naantalin kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, Naantalin kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa, Kultaranta Resort Oy:n toimitusjohtaja Pekka Jokisuu, Naantalin kaupungin ympäristöpäällikkö Saija Kajala, Naantalin kaupungin maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajia.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Naantalin kaupungin ao. toimialoilta sekä seuraavilta viranomaisilta / toimijoilta: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oyj, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Envibio Oy, ja Luonnonmaa-yhdistys ry.

Lausuntoja jätettiin määräaikana viisi: Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen liitto, Dna Oyj, Caruna Oyj ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä 16. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän mielipidettä, joissa on yhteensä 17 nimeä.

Lyhennelmät mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen liitteessä (Liite 16). Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Naantalin kaupungin ao. toimialoilta sekä seuraavilta viranomaisilta / toimijoilta Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy sekä Caruna Oy.

Lausuntoja jätettiin määräaikana viisi: Caruna Oyj, Naantalin kaupunki / ympäristönsuojelu, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen ELY keskus ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos. Dna Oyj jätti lausuntonsa nähtävilläoloajan jälkeen. Lausunnot ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä 17. Alkuperäisistä skannatut lausunnot ovat nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.



Muistutukset asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kolme muistutusta. Yksityisten tietojen osalta rajatut muistutukset sekä vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen liitteessä (Liite 17). Alkuperäisistä skannatut muistutukset ovat nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa.

Alueen maanomistajien kanssa on keskusteltu muun muassa rakennusoikeuksien lisäämisestä ja tonttien kaavamerkinnoistä.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

Porhonkallion-Virpin asemakaava ja asemakaavamuutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa vuodelle 2014, joka on hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa 16.12.2013 § 542. Suunnittelun alkaessa asemakaavoitettava alue oli nykyistä suunnittelualueetta suppeampi. Vuonna 2019 Kultaranta Resort Oy:n nimissä jätettiin uusi asemakaavoitushakemus.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Porhonkallio-Virpin asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle vapaa-ajan ja virkistyksen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Suunnittelun taustalla vaikuttaa myös toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki).

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan suunnittelussa otettiin huomioon yhdyskuntarakenteen laajentaminen pohjoiseen sekä yhtenäiset virkistysyhteydet. Tavoitteena on lisäksi taata sujuva ja turvallinen kävely- ja pyöräily-yhteys Rymättylätien yli/ali. Asemakaavaehdotuksessa tämä varmistetaan alikululla. Näin mm. pohjoispuolen asukkaat pääsevät kulkemaan sujuvasti rannan palveluiden luokse. Rannan toimintojen uudelleen järjestelyllä saadaan rannasta paremmin kokonaisuutta palveleva kokonaisuus.

3.6 Asemakaavaluonnos

Alueelle laadittiin asemakaavaluonnos (päiväys 5.5.2020). Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu loma- ja ympärivuorokautista asumista, asumista palvelevia ja kaupallisia palveluita, virkistysalueita, venesatama ja venevalkama. Asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 32,6 hehtaaria.

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen sekä yhteisöllisen virkistys- ja matkailualueen luomiseen. Kaavan erityisenä pääpiirteenä on Rymättylätien pohjoispuolen omavarainen ekomökkikylä, jolla on oma pienvoimala.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmat (liite 10).



Ote 5.5.2020 päivätystä asemakaavaluonnoksesta, ei mittakaavassa.

Korttelialueet

Omakotitalotontteja (AO) on 24 kappaletta, yhteensä 4 800 k-m². Muita asuinrakennusten tontteja (A) on 6, yhteensä 7 900 k-m². Loma-asuntojen tontteja (RA) on 9 kappaletta, yhteensä 6 010 k-m². Pientalojen kerrosluvuksi on luonnoksissa sallittu 2-3 ja loma-asumisen tonteille 1 1/2 kerrosta. Kerroslukuja on tarkistettu korttelikohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueelle (PV) on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m². Kortteliin on suunniteltu luonnosvaiheessa liikuntahallia, jonka pysäköinti tapahtuu pääosin korttelin sisällä.

Ekomökkikylän pienvoimalalle ei luonnosvaiheessa vielä ole osoitettu korttelia. Luonnosvaiheessa on osoitettu kortteli varasto- ja hallirakentamiselle (TV), jolla on rakennusoikeutta 1000 k-m².

Särkäsalmementien päähän, vanhaan lossirantaan on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jolla on rakennusoikeutta 500 k-m². Tontille on luonnosvaiheessa suunniteltu julkista saunarakennusta.

Muut alueet

Alueen liikenne tukeutuu Naantali-Rymättylä seututien olemassa olevan Virventien liittymän ja uuden T-liittymän kautta. Uusi T-liittymä mahdollistaa sujuvan yhteyden kaava-alueen ja Rymättyläntien pohjoispuolelle. Kaava-alueen, Rymättyläntien, eteläpuoli liittyy myös Särkäsalmementiehen ja Virventiehen. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myöhemmän laajentumisen pohjoiseen. Leveämmäksi kaavoitettaville katualueille on mahdollista rakentaa myös kävely- ja pyörätiet.

Alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä Kultarannan luontopolulle sekä alueen läpi. Sujuvan kävely- ja pyöräliikenteen mahdollistamiseksi Rymättyläntien yli on osoitettu kaavaluonnoksessa Rymättyläntien alikulku.

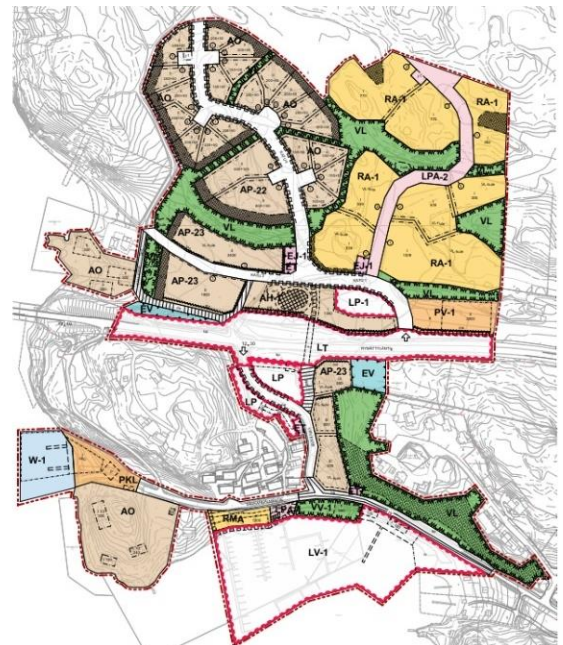
3.7 Asemakaavaehdotus VE1 ja VE2

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE2, jotka erosivat toisistaan RA-1 -alueen katuyhteyden osalta. VE1 kaavaehdotuksessa RA-1 aluetta palveli katualue (katu 3). VE2-kaavaehdotuksessa kulkuyhteys oli merkitty käyttötarkoituksimerkinnällä LPA-2. Kaavatyötä jatkettiin vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä, rakennusoikeuksia ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta ja suunnittelualueen kaakkoisosassa on muutettu aluerajausta. Asemakaavaehdotuksen perusratkaisu on säilynyt ennallaan.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt olennaisimmat muutokset verrattuna asemakaavaluonnokseen:

1. Kaavan aluerajausta on muutettu, pääasiassa maanomistajien mielipiteiden ja käytyjen keskustelujen johdosta.





2. Korttelien ja tonttien rajauksia sekä rakennusoikeuksia on tarkennettu.
3. Uudet tielinjaukset Rymättyläntien pohjoispuolella tehostavat maankäyttöä ja tilaa jää enemmän virkistysalueille. Uusien tielinjausten myötä ympärivuotisen asumisen ja lomaa-asumisen tontteja on järjestelty uudelleen.
4. Katujen linjauksia on tarkennettu kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaiseksi.
5. A-korttelimerkintöjä on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-22) sekä asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa luhtitaloja sekä rivitaloja (A-8).
6. PV- ja TV- kortteleita on muutettu. PV-korttelin paikkaa on siirretty ja TV-korttelin tilalle on otettu AH-1 korttelialue, johon voi rakentaa esimerkiksi ekomökkikylän pienvoimalan tai asuntoalueen yhteispalvelujen, kuten pesulan tai varastojen tarvitsemia tiloja.
7. Melumääräyksiä on tarkennettu ja osoitettu paikkoja melurakenteille.
8. On selvitetty, että alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä.
9. Kaavaa varten on laadittu päivitetty luontoselvitys (liite 8a).
10. Kaavaa varten on laadittu maisemavaikutusten arviointi, joka osaltaan ohjaa kaavaa.
11. Särkäsalmementien päätyyn osoitettu RM-korttelialue on muutettu palvelu- ja liikerakennusten korttelialueeksi PKL. Korttelin rakennusoikeutta on laskettu ja kerroslukua nostettu. Korttelin toiminnat on sijoitettu niin, että ajoneuvoliikenne vanhaan lossirantaan saakka on mahdollista jatkossakin.
12. Sokontie (kävely- ja pyöräilytie) on muutettu lähivirkistysalueeksi, johon on osoitettu kävelylle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Korttelit / asuminen

Erillispientalotontteja (AO) on osoitettu kuuteen kortteliin jakautuneena yhteensä 21 kappaletta. Rakennusoikeutta niissä on yhteensä 6540+910 k-m², kerrosluvuksi on merkitty I, I½ tai II. AO-tonteille saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi rakentaa rakennusoikeusmerkinnässä määritellyn kokoisen autotallin tai talousrakennuksen. Rymättyläntien pohjoispuolella olevien AO-korttelien tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Yhtiömuotoisia pientalotontteja (AP-22) on osoitettu 4 tonttia, yhteensä 2100+300 k-m². AP-22 tonteille saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi rakentaa rakennusoikeusmerkinnässä määritellyn kokoisen autotallin tai talousrakennuksen. AP-22-kortteleissa tonttijako on laadittu ohjeellisena. Kerrosluku AP-22 kortteleissa on II.

Kaksi korttelia on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi A-8, joissa on rakennusoikeutta yhteensä 4200+1000 k-m². Rakennusoikeusmerkintä osoittaa, paljonko kortteleihin saa rakentaa autokatoksia ja varastoja pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeuden lisäksi. Pientalojen suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Lomarakennusten kortteleita (RA-1) on 8 kappaletta, yhteensä 5390+540 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I. Matkailua palvelevien rakennusten kortteleita (RMA) on yksi, yhteensä 1200 k-m². RMA korttelissa suurin sallittu kerrosluku on II.



3.8 Asemakaavaehdotus, muutokset nähtävilläolon jälkeen

Lausuntojen, muistutusten, muun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- RA-1 korttelien rakennusoikeuksia on vähennetty 16.2.2022 kaavaan verrattuna yhteensä 290 k-m²:
- Autopaikkojen rakennusoikeutta nostettu 126 kaupunginosan 2- ja 4-korttelissa yhteensä 500 k-m² verrattuna 16.2.2022 kaavaversioon.
- AP-22 kortteleissa ja osassa AO-kortteleita (125 kaupunginosan kortteleissa 1 ja 4, sekä 126 kaupunginosan kortteleissa 5-9) kerroslukumerkintä II muutettu merkinnäksi 1/2rII
- Korttelissa 14 (PV-1):
 - rakennusalan itäreunaa on siirretty 1 m. Rakennusalan etäisyys kiinteistön rajasta on nyt 5 m.
 - korttelin eteläreunaan on osoitettu *"Istutettava alueen osa, jolla tulee istuttaa tai säilyttää puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 5 m² kohti."*
- 126 kaupunginosan korttelissa 1 keskimmäistä rakennusala on laajennettu länteen n. 8 m.
- Merkintöjen selityksiin tehtyjä muutoksia / korjauksia:
 - lisätty merkinnän 1/2rII selitys *"Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."*
 - lisätty merkinnän /s-6 selitys *"Alueen ympäristö tulee säilyttää eikä alueen olemassa oleviin rakennuksiin saa tehdä merkittäviä ulkoasuun vaikuttavia muutoksia. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät."*
- Yleisiin määräyksiin tehtyjä muutoksia / täydennyksiä:
 - merkintä, joka koski alinta lattiakorkeutta, on muutettu muotoon alin suositeltava rakentamiskorkeus: *"Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä."*
 - maanpinnan muokkauksen kieltävä määräys on korvattu rakentamisen tapaa ohjaavalla määräyksellä: *"Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita."*
 - ET-alueita koskeva suunnittelumääräys on poistettu tarpeettomana
 - lisätty hulevesimääräys: *"Hulevesien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva suoalue siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina."*
- Seuraavat asiakirjat on päivitetty nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen:
 - 26.4.2022 päivätty kaavakartta
 - asemakaavan selostus ja sen liitteet 1, 10, 12, 14 ja 15
- Selostukseen on lisätty liite 17 (Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe).

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavaehdotuksen rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 31,3 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus noin 8,6 hehtaaria (noin 27,3 %)
- loma-asumisen osuus noin 5,4 hehtaaria (noin 17,5 %)
- palveluiden osuus yhteensä noin 1,9 hehtaaria (noin 6,1 %)
- viheralueita (sis. uimarannan) noin 3,7 hehtaaria (noin 11,9 %)
- erityisalueita noin 0,4 hehtaaria (noin 1,4 %)
- liikennealuetta yhteensä noin 7,8 hehtaaria (noin 24,8 %)
- venesatama-aluetta noin 2,6 hehtaaria (noin 8,3 %)
- vesialuetta noin 0,8 hehtaaria (noin 2,6 %)

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 27 470 kerrosneliömetriä (k-m²), josta

- erillispientaloille noin 5,9 ha / 6540 (+910) k-m² / e = 0,13 / 20 tonttia / 70 asukasta.
- asuinpientaloille noin 1,3 ha / 2100 (+300) k-m² / e = 0,17 / 2 tonttia / 28 asukasta.
- luhti- ja rivitaloille noin 1,3 ha / 4200 (+1500) k-m² / e=0,39 / 2 tonttia / 56 asukasta
- loma-asumiselle noin 5,5 ha / 5100 (+540) k-m² / e = 0,13 / 8 tonttia / 128 asukasta
- virkistyspalveluiden alueelle 250 k-m²
- pysäköintialueille 30 k-m²
- palveluille 6100 k-m²

Alueelle arvioidaan tulevan noin 168 uutta vakituista asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, luhti- ja rivitalo- sekä pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m²).

Kaava mahdollistaa 128 uutta vapaa-ajan asukasta, laskentaperusteena 1 asukas / 40 k-m².

Alueelle on osoitettu energiahuollon alueita sekä jätteenkäsittelyalue (EN ja EJ). Näille alueille voidaan sijoittaa muuntamoita ja/tai jätehuollon yksiköitä. Lisäksi liikennealueille on osoitettu paikkoja jätehuollon rakentamiselle.

4.1.2 Palvelut

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Loma-asumisesta ei synny palveluvelvoitetta. Luonnonmaalla on päiväkotia ja alakoulu, mutta rakenteilla on uusi perhetalo, joka sisältää varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja alakoulun tilat. Tilojen valmistuttua palvelut siirretään kaupunginhallituksen hyväksymän palveluverkkosuunnitelman mukaisesti uusiin tiloihin.

Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueelle on rakenteilla päivittäistavarakauppa sekä huoltoasema.

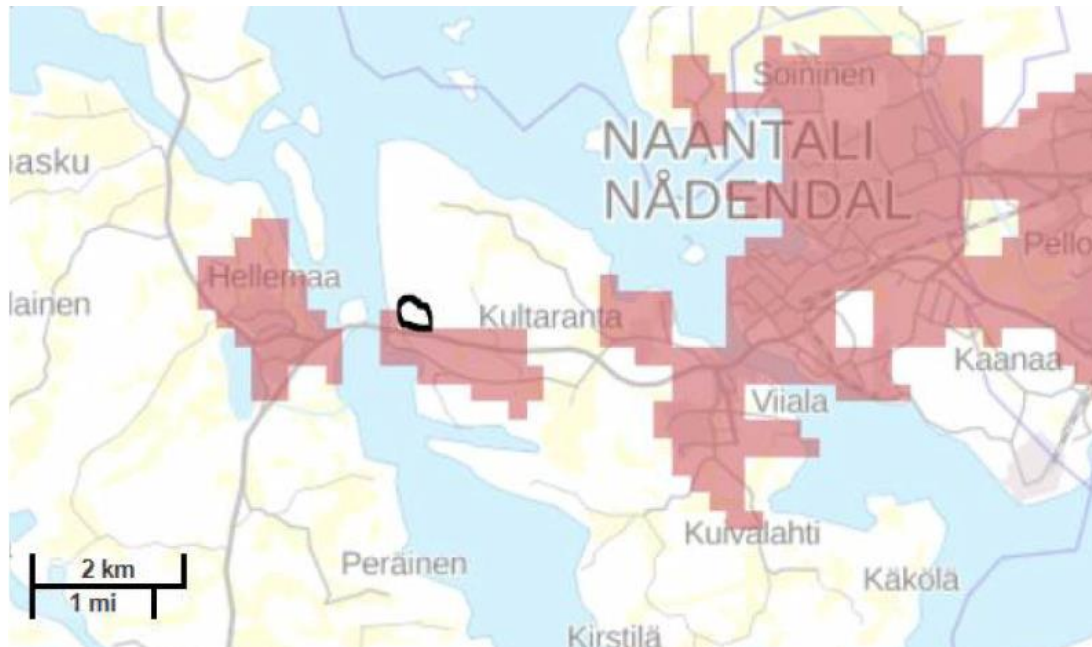
Luonnonmaalla on venesatamia ja uimarantoja sekä ulkoilureittejä. Kultaranta Resortin yhteydessä on ravintola- ja vapaa-ajan palveluita.

Alueen suunnittelussa on huomioitu joukkoliikenteen reitti Särkäsalmientien kautta. Alueelle on mitoitettu bussipysäkit Särkäsalmientien ja Virventien varteen. Suunnittelussa on huomioitu myös ELY-keskuksen Rymättyläntien suunnitelmien bussipysäkkien paikat.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella pyritään ekologiseen ja kestäväan rakentamiseen ja asumiseen. Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kaavamääräyksissä on määräyksiä myös alueen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin, huleveden käsittelyyn, kierrätykseen ja kasvillisuuteen. Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii huolellista suunnittelua tontin käytön osalta.

Alueelle on laadittu liikennemelutarkastelu, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite 11). Alue sivuaa tällä hetkellä taajamarakennetta, mutta alueen kaavoituksen ja toteutumisen myötä tämäkin alue tulee olemaan taajamaa. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.



Kartta, jossa taajama-alueet on merkitty punaisella. Mustalla on merkitty alue, joka sivuaa nykyistä taajama-aluetta. Alueen kaavoituksen ja toteutumisen myötä tämäkin alue tulee osaksi taajamaa.

4.3 Yleiskaavan mukaisuus

Asemakaavoitettava alue sijoittuu kahden osayleiskaavan alueelle. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa vuonna 2012 vahvistunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavan tarkistus ja Rymättyläntien pohjoispuolella kesällä 2021 vahvistunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavamuutos I. Ote yleiskaavayhdistelmästä on selostuksen liitteenä (liite 3).

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavamuutos I:ssä (liite 4) Rymättyläntien pohjoispuolelle on osoitettu merkintä loma- ja matkailualue (R), sekä pientalovaltaisen asumisen reservialue (A/res), jonka pitkän aikavälin kehittäminen tulee turvata.



Asemakaavaehdotuksessa kaavoitettavalle alueelle on osoitettu sekä loma-, että ympärivuotista asumista. Suunnittelualue ei yllä A/res -alueelle asti, joten ympärivuotisen asumisen osalta asemakaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaan nähden. Voidaan kuitenkin katsoa, että em. alue täydentää osayleiskaavassa osoitettua A/res aluetta. Asemakaavaehdotuksen katujärjestelyillä on varauduttu siihen, että alue voi laajentua pohjoiseen, jos A/res toteutuu. Ehdotuksessa on molempien yleiskaavojen mukaisesti liittymäjärjestelyt yleiseen tiehen (Rymättylantie, seututie 189) toteutettu siten, että kasvu mahdollistuu pohjoispuolella. A/res -alueen asemakaavoittamisen tulee tapahtua vasta kun pääosa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan uusista asuntoaluevarauksista on rakentunut tai on rakenteilla.

4.4 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on asumiseen osoitettu asuinrakennusten (A-8), asuinpienalojen (AP-22), erillispientalojen (AO) ja vapaa-ajan asumiseen lomarakennusten korttelialueita (RA-1). Alue sijaitsee vain noin 6 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Maisemallisesti alue muistuttaa saariston läheisyydestä ja alue tarjoaa puitteet virkistäytymiselle ja vapaa-ajan vietolle. Alueelle sopii niin ympärivuotinen asuminen kuin vapaa-asuminen. Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Rakentaminen on pienimittakaavaista, mutta mahdollistaa myös tilaa palveluille. Palveluille alueella on osoitettu huvi- ja viihdepalveluiden (PV), palvelu- ja liikerakennusten (PKL), matkailua palvelevien rakennusten (RMA) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen (AH) korttelialue.

Korttelialueille on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin. Alueelle sallitaan vaihtelevaa arkkitehtuuria, mutta laadukkaan ja yhtenäisellä ilmeellä. Lisäksi luontoa pyritään säilyttämään niin paljon kuin mahdollista tai sitä pitää pyrkiä eheyttämään rakentamisen jälkeen. Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s). Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.

Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuita tai louhintoja. Terrassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon. Kaiken rakentamisen tulee pyrkiä vehreisiin näkymiin. Myös niin, että katunäkymät säilyvät vehreinä. Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviä puita ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten tulee edistää luonnon monimuotoisuutta. Korttelialueille on annettu määräyksiä hulevesijärjestelyjen suhteen. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikatto-profiilia ei sallita.

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä. Yhteiskäyttöjärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

A-8

Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa luhtitaloja sekä rivitaloja. Rakennuksen yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 22 metriä. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta.

**AP-22**

Asuinpienalojen korttelialue. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Yksittäisen rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 20 metriä. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi. Korttelien tulee muodostaa korttelin sisällä rakennusmuodoiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Määräys ei ota kantaa, kuinka monta rakennusta kortteliin saa rakentaa. Kaikkiin AP-22 kortteleihin on osoitettu määräys koskien kerrosmäärää ja rakennusoikeutta. AP-22-kortteleissa tonttijako on laadittu ohjeellisena, ja niitä varten on laadittava erillinen sitova tonttijako.

AO

Erillispientalojen korttelialue. Rakentamisen määrässä ja paikassa tulee huomioida sallittu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosmäärä. Rymättylätien pohjoispuolen AO kortteleissa tonttijako on laadittu ohjeellisena, ja niitä varten on laadittava erillinen sitova tonttijako

AH-1

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa alueellisen energiatuotannon tarpeeseen tarkoitettu sähköä ja lämpöä tuottavan pienvoimalan tai asuntoalueen yhteispalvelujen, kuten pesulan tai varastojen tarvitsemia tiloja. Korttelialue voi sisältää esimerkiksi yhteiset oleskelualueet, kokoontumis- ja harrastetilat sekä korttelin huoltoa varten tarpeelliset tilat. Alueelle voi lisäksi sijoittaa kaupallisia palveluita. Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puilla ja pensailta. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa. Kortteliin saa toteuttaa esimerkiksi RA-1 kortteleiden ekomökkikylää palvelevan pienvoimalan. Lisäksi alueelle saa rakentaa esimerkiksi tapahtumatorin, kala-altaan, ja pienimuotoista kaupallista toimintaa.

RA-1

Lomarakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi rakentaa yleiseen, yksityiseen tai yhteisöjen käyttöön kurssitoimintaa sekä loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia. Korttelialueen tontit on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Kortteleille on osoitettu asemakaavaehdotuksessa sallittu rakennusoikeus, tämän lisäksi kortteliin saa rakentaa yhteiskäyttöön osoitettua rakentamista rakennusoikeusmerkinnässä osoitetun määrän.

RMA

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista liiketoimintaa palvelevia kauppoja ja kioskeja, enintään 40 k-m²:n majoitusrakennuksia, enintään 25 k-m²:n saunarakennuksia ja talousrakennuksia, uimahuoneita, keittokatoksia sekä muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Kaavamääräys on voimassa olevan kaavan mukainen. Nykyiset rakennukset ovat toteutettu voimassa olevalla kaavalla ja sen poikkeuksilla.

PV-1

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös urheilua palvelevia rakennuksia sekä matkailua ja palvelevia varistorakennuksia. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 12 m. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla sijaitsevan



huvi- ja viihdepalvelujen toimintaan liittyvien myymälä- ja toimistotilojen rakentamiseen. Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puilla ja pensailla. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa.

Alueelle saa toteuttaa korttelia palvelevaa autopaikoitusta. Parkkialue tulisi maisemoida niin, että katualueen ja paikoituksen väliin on istutettava puita ja pensaita.

PKL

Palvelu- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa palvelu- ja liikerakennuksia, jotka tukevat matkailua alueella. Alueelle saa rakentaa esimerkiksi julkisen saunan. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on säilytettävä luonnonmukaisena.

PKL-korttelialueella sijaitsee vanha lossin rantautumisluisa sekä lossilaiturille johtava kulkuyhteys, jotka tulee paikallishistoriallisesti arvokkaana säilyttää. Ne on osoitettu kaavamerkinnällä la-s (lossin rantautumisluisa, joka tulee säilyttää) ja ajo-s (ajoyhteys, joka tulee säilyttää).

Venesatama / venevalkama (LV-1)

Alueelle saa rakentaa veneilyä ja virkistyspalveluita tukevia rakennuksia sekä rantasaunoja. Pysäköinti alueella on kielletty pois lukien huollon vaatima lyhytaikainen pysäköinti ja liikkumisesiteisille varattu pysäköinti.

LV-1 -alueelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattuja alueen osia, jotka tulee toteuttaa viimeistään alueen rakentamisen yhteydessä. Kiinteistön omistaja vastaa reitin toteuttamisesta.

Lähivirkistysalueet

Asemakaavaehdotuksen asumista, loma-asumista ja virkistystä palvelevia alueita ovat lähivirkistysalueet (VL) ja uimaranta-alue (VV). Uimarannan alueelle on osoitettu myös rakennusoi-keutta, joka mahdollistaa rannan ja sataman palvelut. Kaava-alueen lävitse kuljetaan luontopoluille. Pookipuistoon ja Sokonpuistoon on varattu alueen osa jalankululle ja pyöräilylle.

Liikenne- ja katualueet

Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä liikennemelutarkastelu on laadittu kaavatyön aikana. Melutarkastelu (liite 11) sekä nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaiseksi päivitetty yleissuunnitelma ja hulevesitarkastelu (liite 10) ovat tämän selostuksen liitteenä. Rymättylän-tien nopeusrajoitus on risteysalueella ollut 60 km/h. Liikennemeluselvitys on tehty myös 50 km/h nopeudella, koska ELY-keskuksen laatiman Rymättylätien tiesuunnitelman uusi suojatie-ylitys laskee ajonopeuden 50 km/h nopeuteen.

Alueelle on osoitettu tarpeelliset liikenne- ja katualueet sekä pysäköintialueita (LP). Pysäköinti-alueet palvelevat pääosin alueen palveluita sekä virkistysalueita.

Pohjoisen AO- alueen katualue (Viittatie) on mitoitettu leveäksi, jolla on ennakoitu sen tulevaa roolia kokoojakatuna yhdyskuntarakenteen mahdollisesti laajentuessa tulevaisuudessa pohjoiseen A/res alueelle.



Alueen suunnittelussa on huomioitu joukkoliikenteen reitti Särkäsalmientien kautta. Alueelle on mitoitettu bussipysäkkejä.

Pookipuistoon ja Sokonpuistoon on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joista yhteys jatkuu kävely-/pyörätienä.

Asemakaavaehdotusta laatiessa on myös selvitetty alueen yhdistymistä ELY-keskuksen laatiin seututien 189 ja 1930 kevyen liikenteen väylän suunnitelmiin välillä Meripirtintie – Virventie, Naantali. Erityisesti yhteyksiä Rymättylängtien alikululta. Kaltevuuksiin ja näkyymiin on kiinnitetty huomiota.

LP

Yleinen pysäköintialue. Yleiset pysäköintialueet palvelevat matkailua ja virkistystä alueella. Molemmiin puolin Rymättylängtietä on osoitettu yleistä pysäköintiä. Alikulun avulla myös Rymättylängtien eteläpuolen pysäköintialue voi palvella pohjoispuolen toimintoja ja virkistäytymistä. Pysäköintialue voi toteutua siltä osalta vain, mikäli riittävät LT alueen seututien 189 tukirakenteet pystytään samalla toteuttamaan. LP alueelle voidaan toteuttaa myös hulevesien vaatimia erityisiä rakenneratkaisuja.

LPA-2

Autopaikkojen korttelialue. Alueen kautta sallitaan kulku viereiselle RM-korttelialueelle. Alueelle saa rakentaa hulevesirakenteita sekä pienimuotoisesti kortteleita palvelevaa vieraspysäköintiä.

Erityisalueet

Rymättylängtien molemmiin puolin on osoitettu alueet suojaviheralueille (EV).

Alueelle on osoitettu jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten (EJ-1). Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin, kuitenkin siten, ettei risteysalueelle muodostu näkemäestettä. Jätteenkeräyspisteille on osoitettu myös muita alueita j-1 merkinnällä. Niiden sijoittelussa on erityisesti varmistettava, että esteetön kulku tonteille säilyy. Jätteenkeräyspisteet mahdollistavat keskitetyn jätteenkeräyksen sekä hyvät jätteiden kierrättämisen olosuhteet.

Energia

Alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN). Lomarakentamisen kortteleissa (RA-1) tonttien välille sallitaan yhteiskäyttäjärjestelyt mm. tekniikan osalta, jolla on haluttu luoda valmiutta mahdollisiin tarpeisiin aurinkoenergian laajamittaiseen tuottamiseen alueen kiinteistöissä. Asumista palveleva yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH-1) saa alueellisen energiatuotannon tarpeeseen tarkoitettu sähköä ja lämpöä tuottavan pienvoimalan. Myös huvi ja viihdepalvelujen korttelialueelle (PV-1) saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita.

Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitettujen laitteiden tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AH-1- ja PV-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita sekä jätevedenpumppaamoja.



4.5 Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu yleisiä määräyksiä.

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestävän kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Autopaikat

Autopaikkoja tulee järjestää 1,57 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöjärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia. PKL- ja PK-1 -korttelialueilla autopaikkavaatimus on 1 ap / 50 k-m².

Polkupyörät

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontilla on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkoiluvälineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Rakentaminen

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

A-8 kortteleiden ja 126 kaupunginosan kortteleiden 10 ja 13 pihat on suunniteltava melulta suojattuna. Kortteleiden melutorjunta tulee toteuttaa yhtä aikaisesti alueen rakentamisen kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi tontin rajaa.

Mikäli rakennusalueen raja on osoitettu lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset. Määräyksistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa. Lähemmäs kuin 4 metrin päähän rajasta rakennetulle seinälle ei saa sijoittaa isoja ikkunoita eikä varsinaisten huonetilojen pääikkunoita.

Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.

Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuita tai louhintoja. Terrassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

AO-tonteilla ei sallita asfalttipäällystettä. RA-1 ja A-8 tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisärajassa ja autopaikkojen kohdalla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puilla ja pensailta. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa.



Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviä puita ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

Värit, materiaalit ja kattomuoto

Julkisivujen päämateriaalina sallitaan poltettu tiili, maalattu puu, käsittelemätön puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoltaan alisteisia päärakennukselle.

Korttelien A-8 ja AP-22 tulee muodostaa korttelin sisällä rakennusmuodoiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofiilia ei sallita. A-8-, AO-, ja AP-22-kortteleiden rakennusten kattojen tulee olla loivia harjakattoja tai aumakattoja kattokaltevuus 1:10-1:5, väriltään tummanharmaita tai mustia. Rakennusten värien tulee sopia keskenään yhteen, mutta niiden ei tarvitse olla saman värisiä.

RA-1 korttelit tulee suunnitella yhtenäisellä ilmeellä materiaalien, värien ja kattokaltevuuden osalta, kuitenkin niin, että rakennuksissa tulee käyttää myös eri sävyjä. Kattojen tulee olla väriltään harmaita tai mustia.

Hulevedet

Tonttien suunnittelussa tulee huomioida, että VL-alueilta saattaa valua pintavesiä tontille. Erittäin tämä on huomioitava RA-1 ja A-8 kortteleissa. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Naapurit voivat keskenään sopia, että pintavesien valuminen voidaan hoitaa myös tontin rajalle sijoittuvalla painanteella, nk. niskaojalla.

Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöillä siten, että viivytyspainanteiden-, altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi. Viivytyspainanteiden-, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytyjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Hulevesien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva suoalue siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Aurinkoenergia

Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AH-1- ja PV-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita sekä jätevedenpumppaamoja.

Pysäköintialueet

LP-alueille sekä katualueille saa sijoittaa sähkömuuntamoita, korttelikierrätyspisteitä sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

LP-alueella tulee varmistaa LT-alueen vaatimien rakenneratkaisujen toteuttaminen. Pysäköintialueen toteuttamisen edellytyksenä on, että riittävät maantien tukirakenteet pystytään



samalla toteuttamaan. LP alueelle voidaan toteuttaa myös hulevesien vaatimia erityisiä rakenneratkaisuja.

Lähivirkistysalueet

VL-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja –putkia.



5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavoitettavan alueen tuntumaan, suunnittelualueen eteläosaan on rakennettu paljon asu-
mista 2010-luvulta lähtien. Asemakaavaehdotus lisää asuinrakentamista ja loma-asumista alu-
eella, mutta rakentamisen pääpaino siirtyy enemmän Rymättyläntien pohjoispuolelle. Raken-
nusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa tapahtumatori, kala-allas,
rannan toimintoja ja leikkipuisto. Suunnitelma poikkeaa käyttötarkoitusten osalta jonkin ver-
ran voimassaolevasta osayleiskaavasta. Asemakaavaehdotuksessa on osayleiskaavan vastai-
sesti osoitettu pelkän loma-asumisen sijaan myös ympärivuotista asumista.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä: Luonnonmaan länsiosan luontoselvitys 2020 sekä
Porhonnkallion-Virpin asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys vuodelta 2014. Selvitykset ovat
tämän selostuksen liitteenä (liitteet 8a ja 8b). Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§
mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia
pienvesiä. Lohkon 3 ja 8 jyrkänteet ovat Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäris-
töjä (jyrkänne) ja ne tulee jättää metsänkäsittelytoimien ulkopuolelle. Alueella ei ole uhanalai-
sia luontotyyppisiä. Alueen metsät ovat pääosin metsätaloustaloudessa eikä alueella ole vanhaa
metsää, ja myös varttuneita metsäkuviota on alueella niukasti. Liito-oravia ei Luonnonmaan
alueella esiinny, eikä alueella ole viitasammakoille sopivia lampareita kutupaikoiksi. Alueella ei
ole perinnebiotooppeja ja Uhanalaista ketolajistoa ei kuitenkaan alueelta löytynyt.

Asemakaavaehdotuksen alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat
luontoympäristöä merkittävästi. Luontoselvityksessä esiintyviä luontoarvoja, joita alueella on
erityisesti lohkon 3 ja 8 jyrkänteet, on huomioitu niin hyvin kuin kohtuullisen tehokas maan-
käyttö on antanut mahdollisuuksia.

5.3 Vaikutukset maisemaan

Suurimmat vaikutukset kohdistuvat Rymättyläntien pohjoispuoliselle alueelle. Muutokset nä-
kyvät niin tiemaisemassa kuin alueen lähimaisemassa. Alueen pohjoisosan kallioselänteen
metsämaisema ja luontotyyppi on alueella herkintä muutoksille.

Idästä tultaessa ensimmäisenä on PV-alue, johon ehdotetaan monitoimihallia: alueen tiemai-
seman mittakaavassa se on iso. Sen ja muidenkin tienvarren uusien kohteiden (AH-1) maise-
mallisiin haittavaikutuksiin pyritään vastaamaan kaavamääräyksillä, joissa tonttien rakenta-
mattomat osat tulee istuttaa puilla ja pensaila. AH-1-alueella rakennusmassa osoitetaan Ry-
mättyläntien varteen ja pysäköinti taakse, jolloin tiemaisemassa on vähemmän näkyvissä pysä-
köintikenttää.

Rymättyläntien eteläpuolelle Virventien varteen on merkitty LP-alue. Kyseinen hiekkakenttä on
ollut jo nyt pääosin paikoituskäytössä. Kaava-alueen asuinrakentaminen jää enimmäkseen tie-
maisemassa taka-alalle.

Merimaisemassa merkittävimmät muutokset kohdistuvat Virvelahden rantaan, Virventien var-
teen ja Särkänsalmentien päähän Virveniemen pohjoispuolelle. Kaavahankkeella ei ole juuri

vaikutusta kulttuuriympäristön arvokohteisiin, eikä myöskään arvokkaisiin maisema-alueisiin, koska alueelle tunnusomainen ja maisemallisesti merkittävä, Virvenrinteenpuiston jyrkän kalliorinteen ja avautuvan merimaiseman muodostama näkymä on rajattu kaavoitettavan alueen ulkopuolelle ja säilyy siten entisellään.



Näkymä Särkäsalmentielle suunnittelualueen suuntaan 12/2021

Kun ottaa huomioon sekä lähimaiseman että laajemmat maisemakokonaisuudet, kaavahankkeen maisemavaikutukset ovat merkitykseltään maltillisia. Alueelle on laadittu maisemavaikutusten arviointi, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite13).

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan tulevan noin 154 uutta asukasta. Näistä vain 20 asukasta arvioidaan sijoittuvan Rymättylängtien eteläpuolelle. Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa noin 128 vapaa-ajan asukasta. Uudet asukkaat ja uudet palvelut lisäävät liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Alueen liikenne tapahtuu kaava-alueen sisällä uusilla kaduilla, ja liikenne liittyy Rymättylängtielle uudesta liittymästä. Kaavaehdotuksen pohjoispuolen liittyminen Rymättylängtiehen on esitetty toteuttavaksi T-liittymänä. Liittymä laskee nopeuksia ja vähentää myös näin nykyistä liikennemelua. Liikennemelua on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteessä (liite 11).

Alueen rakentuminen tulee lisäämään liikennettä Rymättylängtiellä. Kaavoitettava alue kuuluu jo nykyisellään joukkoliikenteen piiriin, sillä kaikki saaristoon suuntautuvat linja-autoyhteydet ajetaan joko Rymättylängtietä tai Särkäsalmientietä. Asemakaavaehdotuksessa Rymättylängtie on mitoitettu niin, että siihen mahtuu myös osayleiskaavan mukainen kävely- ja pyörätie.

Myös ELY-keskuksen tiesuunnitelman mukaista Rymättylängtien suojatienliitystä on selvitetty. Rymättylängtien turvallisen ja sujuvan kävely- ja pyöräilyliikenteen mahdollistamiseksi ylityksen sijaan kaavaehdotuksessa on osoitettu uusi alikulkuyhteys. Asiasta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja kaikissa kaavaehdotuksen ratkaisussa tulee huomioida aina seututien rakenteet.



5.5 Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa työpaikkoja ja vilkastuttaa seutukunnan taloutta. Rakentaminen ajoittuu useille vuosille.

5.6 Vaikutukset kaupungin talouteen

Laadittavan asemakaavan vaikutuksien kaupungin talouteen arvioidaan olevan ensi vaiheessa jonkin verran alijäämäiset. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttimyynnin myötä, lisäksi osa maankäytösopimuksilla kaupungille siirtyvien maa-alueiden tulohyödystä konkretisoituu vasta vuosien ja uusien kaavahankkeiden myötä.

5.7 Muut vaikutukset

Alueen toteutumisella on merkittävä vaikutus Luonnonmaan matkailupalvelutason parantumiseen. Kaava mahdollistaa mm. urheiluhallin, tapahtumatorin, rannan runsaamman palvelutason, julkisen saunan ja pientä muuta kaupallista toimintaa.

Alueen hulevedet johdetaan idässä ja lännessä laskuojiin ja huleveden viivytysaltaisiin. Laskuojien toiminta tulee turvata lisääntyvän hulevesikuormituksen osalta. Hulevesialtailla pyritään pysäyttämään karkein kaduilta kulkeutuva kiintoaines ennen hulevesien johtamista mereen. Kaava-alueen pohjoisosan suolle johtavien hulevesiviemäreiden purkupisteet määritetään tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä suon vedenpinnanmittaukseen perustuen. Alueelle laaditut hulevesimääräykset ja huleveden käsittelyalueet osaltaan pienentävät alueen aiheuttamaa hulevesikuormitusta. Hulevesijärjestelyjen yleissuunnitelma on tässä selostuksessa liitteenä kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä (liite 10).



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueesta on laadittu havainnepiirustus (liite 15).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on laaja ja sen toteutuminen kestää useita vuosia. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. RA-1 korttelialueen ekokylään on haettu EU-avustusta. Toteutus aloitetaan RA-1 kortteleista nykyisen tieverkoston puitteissa. Muun rakentamisen vaiheistus tarkentuu myöhemmin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet ja maastonmuodot pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään.

Asemakaavasunnittelu:

Tuuli Toivonen

arkkitehti SAFA / Lundén Architecture company

Sirkku Huisko

maisema-arkkitehti kaavanlaatija YKS 438 / Lundén Architecture company

Naantalissa 26.4.2022

Kaisa Äijö

kaupunginarkkitehti

Eeva Rytkölä

kaavoitusinsinööri