

## Herrankukkaron asemakaavamuutos (Ak-372)

Tekninen lautakunta 22.02.2023 § 26  
7/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 13.2.2023

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2021 (§72) käynnistää asemakaavahankkeen nimellä Herrankukkaron asemakaavamuutos.

Kaavan laatimisesta on laadittu maanomistajan ja kaupungin välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavan laatijana toimii Nosto Consulting Oy.

Herrankukkaron asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 22.2.2023

### **Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne**

#### Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalın kaupunginvaltuuston 12.12.2011 hyväksymä ja 10.10.2014 voimaan tullut Airismaa-Aasla osayleiskaavan laajennus ja tarkistus. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelukohde (SL), muinaismuistokohde (SM), yksityistie, ohjeellinen tieyhteys, sähkölinja sekä varastointialue. Osayleiskaavan merkitty sähkölinja (--Z--) on poistettu alueelta kaavan voimaan tulon jälkeen. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 k-m<sup>2</sup> sekä erikseen yksilöimätön varastointialue.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalın kaupunginvaltuuston 8.2.2016 hyväksymä ja 21.3.2016 voimaan tullut Herrankukkaron asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualueen korttelissa 1 on yhteensä 2 880 k-m<sup>2</sup>.

### **Suunnittelun tavoite**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 (RM) hieman etelään ja länteen sekä osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Alueelta on poistettu maisemaa hallitseva ja rakentamista rajoittava voimalinja, joka mahdollistaa lisärakennusoikeuden sijoittamisen alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää luontoauditorion rakennuspaikka alueen korkeimman kohdan läheisyyteen luonto- ja maisema-arvot huomioiden.

## **Alueen rajaus ja nykytilanne**

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Rymättylässä Kirveenrauman salmen rannalla, Airismaan saaren pohjoisosassa, noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksesta kaakkoon. Suunnittelualueelta on matkaa Naantalin kaupunkikeskukseen noin 25 km. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kirveenrauman salmeen, lännessä ja etelässä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä vesialueeseen sekä loma-asuntojen korttelialueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,24 hehtaaria.

Suunnittelualue on pääosin havupuuvaltaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta noin 33 metriin. Suunnittelualueella sijaitsee pääosin hirsirakenteisia Herrankukkaron matkailualueen yritystoimintaa palvelevia tiloja sekä sauna- ja majoitusrakennuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualueen korttelissa 1 on yhteensä 2 880 k-m<sup>2</sup>.

## **Maanomistus ja maankäyttösopimus**

Kaavamuutosalue on kokonaan yksityisomistuksessa. Naantalin kaupunki ja maaomistaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen kaavoituksen käynnistämiseksi. Käynnistämissopimuksessa on todettu, että kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheen jälkeen.

## **Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu**

- Kaavoituksen käynnistyminen: helmikuu 2023
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: toukokuu 2023
- Ehdotusvaihe: syyskuu 2023
- Hyväksymisvaihe: joulukuu 2023

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 7.2.2023 päivätyn Herrankukkaron asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.