

NAANTALIN KAUPUNKI

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

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



8.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	9
Muinaismuistot.....	10
Palvelut.....	10
Liikenne	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	15
Vanha rakennuskanta.....	15
Luontoselvitys	15
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot.....	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen.....	19

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 20

4.1.	Kaavan rakenne	20
	Mitoitus.....	20
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	24

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1.	Toimenpiderajoitukset	25
5.2.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.3.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.4.	Toteutuksen seuranta.....	25

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.1.2022	Asetettu luonnoksena nähtäville
1.0	Kaavaehdotus	8.3.2023	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

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

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 529-541-1-2 Länsirenko

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

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 26 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	25.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	25.3. – 25.4.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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

rakennuspaikkoja 1-3. Tavoitteena on myös osoittaa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus korttelin 26 lomarakennuspaikoille 1-3 kaava-alueen lähiympäristössä voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaavan, Airismaa-Aasla, mukaisesti.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 11.10.2022, joka on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualue on selvityksen mukaan maastoltaan pääosin kangasmetsää ja karua kalliomännikköä, mutta melko korkean saaren laella on myös puuttomia avokallioita. Rengon länsipuolella on tiheää ruovikkoa.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee laaja ja vähäpuustoinen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa säilyväksi luontotyyppiksi arvioitu kalliotierasammalkallio, jonka puusto on jokseenkin luonnontilaista. Luontotyyppinä kalliotierasammalkallio ei ole uhanalainen. Luontotyyppi on Lounais-Saaristossa ja lounaisrannikolla hyvin yleinen ja laajalle levinnyt.

Kalliolla kasvavat männyt ovat vanhoja, pienikokoisia ja hitaasti kasvaneita. Lahopuu on aikoinaan kerätty lähes kokonaan pois, eikä uutta ole vielä ehtinyt juuri muodostua. Avoimia kalliopintoja hallitsevat kalliotierasammal ja poronjäkälät. Karu kalliotierasammalkallio sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin silikaattikalliot. Vähäpuustoisena kallio täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön minimikriteerit, mutta lahopuun puuttuminen heikentää sen edustavuutta.

Suunnittelualue ei sijaitse arvokkaalla maisema-alueella.



Suunnittelalueen maasto kohoaa korkeimmillaan yli 25 m mpy. Taustalla Uutiskuvanvuori suunnittelalueen eteläpuolella.



Suunnittelalueen rantaa Rengon saaren lounaisosassa.



Suunnittelualueen tiheää rantapuustoa.

Rakennettu ympäristö

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

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





Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Palvelut

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

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee saarella. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

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

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

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi.

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



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntamääräykset

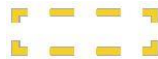
MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

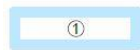
Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



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

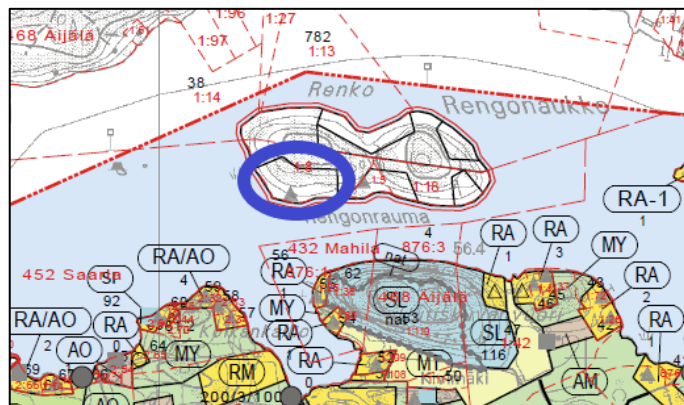
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

Yleiskaava

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

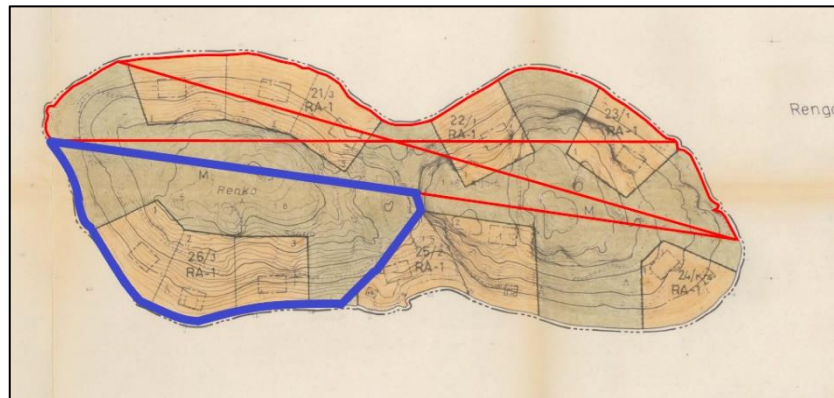
Ote suunnittelualan lähiympäristössä voimassa olevasta kaavasta, jossa suunnittelualan suurpiirteinen sijainti sinisellä:



Ranta-asemakaava

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

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus sinisellä:



RA-1 Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa muodostaa onarantaisia rakennuspaikkoja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen, enintään 11-kerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 80m². Edellisen lisäksi saa rakentaa taloustiloja kerrosalaltaan enintään 20m².

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

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Alle 2 000 m²:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 20 k-m² vierasmajan sekä yhden erillisen enintään 30 k-m² suuruisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä

suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julkisivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +3,50 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

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

Vanha rakennuskanta

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

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 11.10.2022 (liite 4). Luontoselvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on suoritettu touko-kesäkuussa 2022. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden

vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden 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, luontodirektiivin luontotyypit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Detektorilla tehtävää lepakkoselvitystä ei katsottu toukokuun maastokäynnin perusteella tarpeelliseksi, sillä selvitysalueella ei ole lepakoiden erityisesti suosimia elinympäristöjä eikä lepakoille sopivia päiväpiilo- tai lisääntymispaikkoja löytynyt. Lisäksi Renko on pinta-alaltaan melko pieni saari (noin 10 ha), jonka erottavat suuremmista lähisaarista kapeimmillaankin yli 100 metriä leveät salmet. Lepakot eivät mielellään ruokaillessaan ylitä näin leveitä salmia.

Suunnittelualueella sijaitsee hyvin vähäpuustoinen kallioalue, jonka puusto on jokseenkin luonnontilaista. Lahopuu on aikoinaan kerätty pois, eikä uutta ole vielä ehtinyt muodostua. Avoimia kalliopintoja hallitsevat kalliotierasammal ja poronjäkälät. Valuvetisillä pinnoilla on saaristokallioille tyypillistä kuhmujäkälää. Karut kalliotierasammalkalliot on selvityksen mukaan arvioitu säilyväksi luontotyyppiksi luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa, ja ne sisältyvät luontodirektiivin luontotyyppiin silikaattikalliot. Kyseessä on selvityksen mukaan myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Kohde olisi hyvä jättää rakentamatta, vaikka kyseessä onkin Saaristomerellä yleinen luontotyyppi.

Selvitysalueen maalinusto on varsin tavanomaista. Kalliomännikössä havaittiin kuitenkin voimakkaan vähenemisensä vuoksi uhanalaiseksi (vaarantunut) luokiteltu töyhtötiainen. Linnustollisesti merkittävin on Rengon länsirannan ruovikko, jossa pesivät rytikerttunen, silmälläpidettävä silkkiuikku ja kurki. Selvityksen mukaan uhanalaisen töyhtötiaisen mahdollisuudet säilyä Rengon linnustossa ovat sitä paremmat, mitä enemmän saarella on tulevaisuudessa vanhaa metsää. Länsirannan ruovikkoa olisi hyvä säästää mahdollisimman paljon ruovikon linnustollisen arvon säilymiseksi.

Ruovikon sisässä ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia lampareita. Liito-orava ei kykene levittäytymään saarelle eikä selvitysalueella ole lajille hyvin sopivaa metsääkään. Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta ennestään muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien esiintymiä eikä niitä löydetty tässä työssä.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.1.2022 ja päivitetty 8.3.2023. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan 7.3.2022 § 85.

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu Rannikoseutu-lehdessä 25.3.2022. Maanomistajille ja rajanaapureille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 25.3. – 25.4.2022 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttö-osastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittuna aikana sekä osoitteissa www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat ja www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavakarttaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- rakennuspaikkakohtaisia rakennusalarajoja sekä erillisiä saunarakennuksen rakennusalarajoja on kokonaisuudessaan tarkistettu korttelin 26 rakennuspaikoilla 1-3

Muutokset ovat vähäisiä ja 8.3.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 8.3.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

Toisin kuin alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, kaavamuu- toksessa rakennuspaikkojen rankennusalat on osoitettu ylemmäs maastoon rakennuspaikkojen pohjoisosiin, jossa puusto on hieman harvempaa, mutta rakentaminen edelleen sopeutetta- vissa ympäristöön ja maisemaan. Suunnittelualueen jyrkimmät rin- nealueet on jätetty rakennusalojen ulkopuolelle. Myös suunnittelu- alueen korkein lakialue, jossa karun kalliotierasammalkallion luon- totyyppi on edustavimmillaan, on jätetty tulevan rakentamisen ul- kopuolelle.

Saunarakennusten rakennusalat on osoitettu hieman alemmas rin- teeseen pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille rakennusaloille.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen säästää alueen puustoa ja kasvillisuutta voimassa olevaa ranta-asemakaavaa enemmän, kun lomarakentaminen on ohjattu ylemmäs maastoon. Alueen puusto auttaa rakentamisen sopeuttamisessa maisemaan, edes- auttaa hiilensidontaa ja auttaa osaltaan ehkäisemään ilmaston- muutosta sekä luontokatoa.

Kaavamuutoksessa kerroslukumäärä on rajattu yhteen (I), kun muutettavassa ranta-asemakaavassa se on puolitoista ($\frac{1}{2}I$).

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

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,0 hehtaaria.

loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,7 ha ja maa- ja metsäta- lousaluetta noin 1,3 ha.

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

Kerrosalat

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

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 26 (rakennuspaikat 1-3)

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

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

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

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

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut

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

Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuuтокsella ei arvioida toteutuessaan olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan. Kaavamuuтокsessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja korttelissa 26 on vähäisesti laajennettu pohjoiseen ja rakennuspaikkojen rakennusaloja on hieman kasvatettu. Alueen ranta- puusto on kuitenkin hyvin tiheä ja ehkäisee hyvin rakentamisen näkymistä alueen maisemassa ja kaavamääräyksillä varmistetaan rakennusten sopeutuminen suunnittelualueen ympäristöön. Toisin kuin alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, kaavamuuтокsessa rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu ylemmäs maastoon rakennuspaikkojen pohjoisosiin, jossa puusto on hieman harvempaa, mutta rakentaminen edelleen sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan.

Kun kaavamuuтокsessa rakentaminen sijoitetaan suunnittelualueen tasaisemmille osuuksille, sallittu kerrosluku rajataan yhteen (I). Muutettavassa ranta-asemakaavassa kerrosluku on puolitoista ($\frac{1}{2}I$). Muutoksen arvioidaan vähentävän kaavan toteuttamisesta aiheutuvia maisemavaikutuksia.

Saunarakennusten rakennusalat on osoitettu hieman alemmas rinteeseen pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille rakennusaloille. Kaavamuuтокsen mukainen rakentaminen säästää alueen puustoa ja kasvillisuutta hieman voimassa olevaa ranta-asemakaavaa enemmän, kun lomarakentaminen on ohjattu ylemmäs maastoon. Alueen puusto auttaa rakentamisen sopeuttamisessa maisemaan, edesauttaa hiilensidontaa ja auttaa osaltaan ehkäisemään ilmastonmuutosta sekä luontokatoa. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maisemaan liittyviä arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Kaavamuuтокsella ei arvioida olevan vaikutusta myöskään kaava-alueesta itään sijoittuvaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kaava-alueen keskiosassa, pääosin rakennuspaikan 3 itäosassa, sijaitsee metsälain mukainen, luontodirektiivin silikaattikalliot -luontotyyppiin lukeutuva, luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa säilyväksi arvioitu kalliotierasammalkallio. Kyseessä on Saaristomerellä varsin yleinen luontotyyppi, joka ei selvityksen mukaan ole uhanalainen. Kohdetta ei ole edellä mainitun perusteella erikseen huomioitu

kaavakartalla, kuin ainoastaan rakennuspaikkakohtaisin rakennusalojen rajauksin. Kallioalue kohdistuu kaavamuutoksessa sekä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa korttelin 26 rakennuspaikan 3 itäosaan ja jatkuu rakennuspaikan ulkopuolelle kaakkoon ja itään maa- ja metsätalousalueelle, jossa ei ole rakennusoikeutta. Kaava-alueelle jää näin ollen rakentamatonta kalliotierasammalkallioaluetta myös kaavamuutoksen jälkeen.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toimenpiderajoitukset

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

5.2. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

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

5.3. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.4. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa 8.3.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.